



RØMMETUNET

RØMMETUNET

Nytt og levende boligområde, med topp
moderne leiligheter i ♥ av Orkanger



EIENDOM

TOBB

EiendomsMegler **1**

Generelt om alle 3D-illustrasjoner i prospektet: Alle bildene er av illustrativ karakter.
Endringer vil forekomme. Se leveransebeskrivelse for korrekt beskrivelse.
Forbehold om trykkfeil i prospektet. Prospekt sist revidert 31. mai 2022
Grafisk produksjon: EiendomsMegler 1 Midt-Norge avd. Nybygg.



Innhold



Velkommen til Rømmetunet

Side 8



Alt helt nytt

Side 12



Nabolagsprofil

Side 20



Utbygger

Side 26



Etasjeplaner og plantegninger

Side 28



Deklarasjon og kjøpsbetingelser

Side 57

«Æ like at det e så fint. Og stor lekeplass!»

Livet på Rømmetunet

Side 16

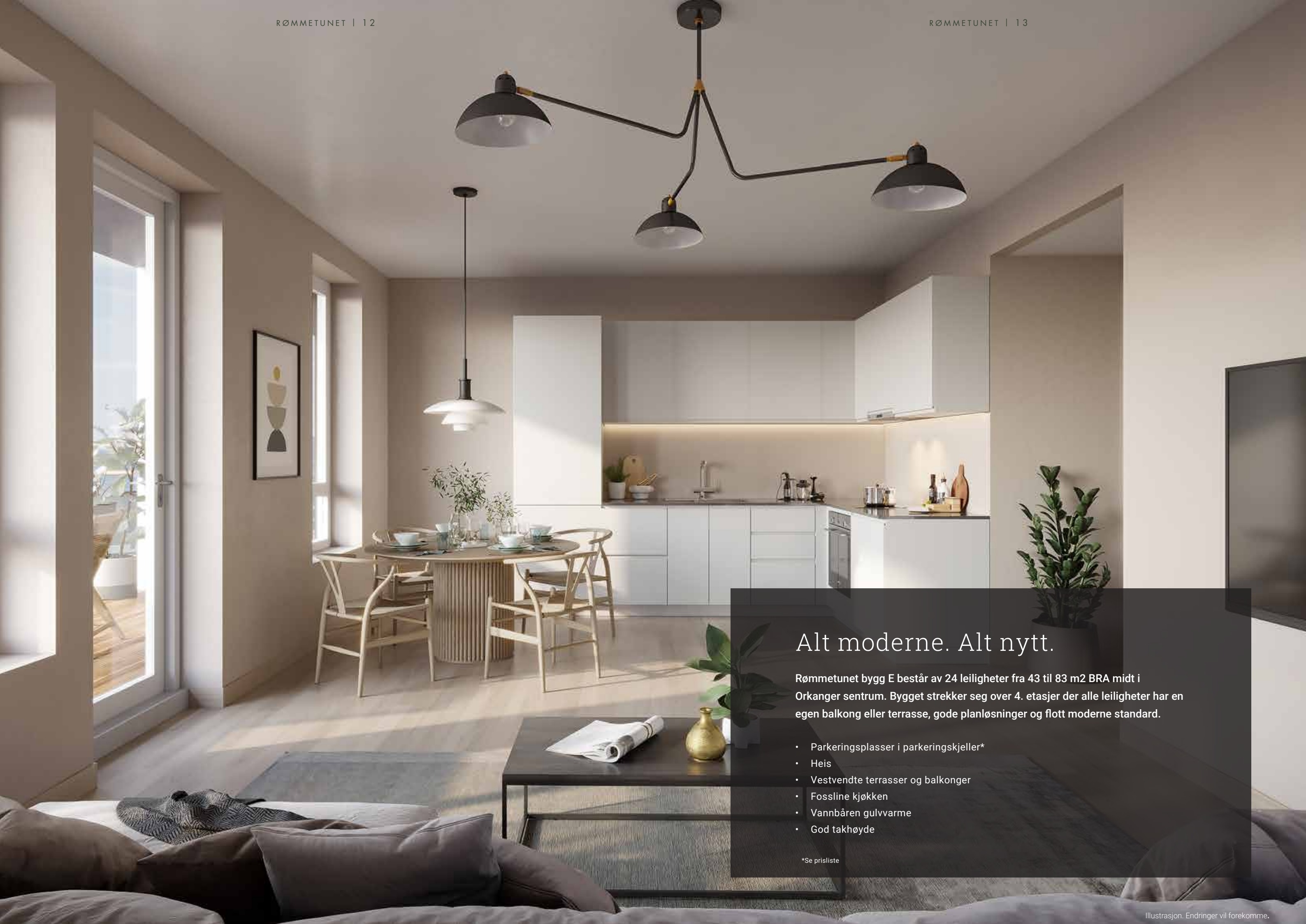
Velkommen til RØMMETUNET

**Mange ønsker seg en topp moderne leilighet – kun en spasertur fra «alt».
Rømmetunet byr på det – og veldig mye mer.**

Rømmetunet er stedet for å nyte livet med god samvittighet, og å glemme alt som heter snømåking, plenklipping, kjedelig vedlikehold og oppussing. Bilen parkerer du enkelt i parkeringskjelleren – og der vil den stå godt. Med beliggenhet midt i hjertet av Orkanger sentrum, trenger du den ikke for å komme til butikker og servicetjenester.

Vi legger vekt på flotte uteområder, og Rømmetunet vil by på utendørs glede både for liten og stor. Her kan vi nevne blant annet lekeplasser, flotte grøntområder og sittegrupper, i rolige og idylliske omgivelser. Rømmetunet blir rett og slett et sted hvor det er godt å komme hjem til.





Alt moderne. Alt nytt.

Rømmetunet bygg E består av 24 leiligheter fra 43 til 83 m² BRA midt i Orkanger sentrum. Bygget strekker seg over 4. etasjer der alle leiligheter har en egen balkong eller terrasse, gode planløsninger og flott moderne standard.

- Parkeringsplasser i parkeringskjeller*
- Heis
- Vestvendte terrasser og balkonger
- Fosslin kjøkken
- Vannbåren gulvvarme
- God takhøyde

*Se prisliste



Illustrasjon fra bygg C. Endringer vil forekomme.

Med blanke ark

Det aller beste med å kjøpe en helt ny bolig er kanskje at alt er nytt. Ingen har brukt kjøkkenet eller badet før deg. En helt ny bolig betyr også at du ikke trenger å gjøre noen større endringer i form av oppussing eller modernisering. Lettvint, ikke sant?

Kjøper du bolig tidlig i byggeprosessen får du større muligheter til å sette ditt eget personlige preg på boligen ved å gjøre innredningsvalg på blant annet gulv, bad og kjøkken.

Tilvalg du kan gjøre

- Parkett
- Innerdører
- Farge på vegger
- Flis
- Sanitærutstyr
- Antall og plassering av el. punkter
- Kjøkken, bad og garderobe*

Se side 54 for mer informasjon og frister for tilvalg.

*NB! Vann og avløpsplassering kan ikke endres



Illustrasjon fra bygg C. Endringer vil forekomme.



Liten familie: Som mor og to barn er leiligheten akkurat passe for den lille familien, og Marthe tror det finnes en leilighet for alle på Rømmetunet.

Livet på Rømmetunet

Etter et halvår på Rømmetunet, har Marthe og hennes to barn på fem og ni år funnet seg til rette i den nette leiligheten på 59 kvm, i første etasje av blokk A. Her har de plass til alt de trenger, med korte avstander til alt rundt.

NYTT, SENTRALT OG PRAKTISK

Flyttende fra ei større leilighet, følte en mindre, mer intim leilighet i et rolig nabolag tryggere for den lille familien. I tillegg var tiden moden for å kjøpe. For 36-åringen var det viktig å unngå et oppussingsobjekt, hvor man risikerer å stadig støte på nye problemer. På Rømmetunet er alt nytt og mer funksjonelt, og med fjernvarme sparer hun i tillegg mye på strømkostnadene.

«Det jeg liker best med leiligheten er at det er så lyst og høyt under taket, som gjør at den føles større», sier Marthe.

Det er flere smarte og praktiske løsninger som gjør det mulig å utnytte kvadratene i leiligheten. Med to dører til soverommet kan Marthe benytte den ene siden av

rommet som garderobe, og den andre til å lukke gardiner, uten å måtte klatre over senga. Boden innendørs er også noe hun setter pris på.

En annen fordel hun trekker frem er at leiligheten praktisk talt er lydtett. Til tross for sentral beliggenhet, bygningsarbeidet som foregår og næringsbedriftene i bygget er leiligheten stille og rolig. At det kommer flere bygg er noe hun er positiv til, og ekstra stas blir det med restaurant på «tunet».

BARNEVENNLIG

Lekeplassen på Rømmetunet er populær blant mange barn og familier. Den blir brukt både av de som bor der, folk i området, skoler og barnehager. Marthe og barna har tilbrakt mange timer her, både før de flyttet inn i leiligheten, og i ettertid. Det var faktisk slik hun oppdaget Rømmetunet.

I tillegg til lekeplassen liker barna å sykle langs de fine gangstiene som strekker seg gjennom nabolaget. Det fine med å bo i første etasje er at barna enkelt kan springe ut og inn når de leker.

ET STED FOR ALLE

Mange i Orkanger er nok avhengige av bil, men for Marthe er Rømmetunet sentralt nok. Hun jobber i Viggja, men med kort vei til bussplassen er arbeidsveien likeså.

«Det er jo nære skole, barnehage, kjøpesentre - alt egentlig», sier hun.

Aldersspennet hos beboerne på Rømmetunet er relativt stort, men Marthe tror det at leilighetenes variasjon i størrelse gjør at de passer flere, samt at det er såpass sentralt og nytt.

Jeg er godt fornøyd og trives kjempegodt, avslutter hun.

Tekst og foto: Allsidig Design



Tid til barna: I stedet for vedlikeholdsarbeid kan Marthe bruke tiden sin med barna.



God plass: På barnerommet er det plass til både skolearbeid og leksaker



Illustrasjonsfoto



Din personlige stil

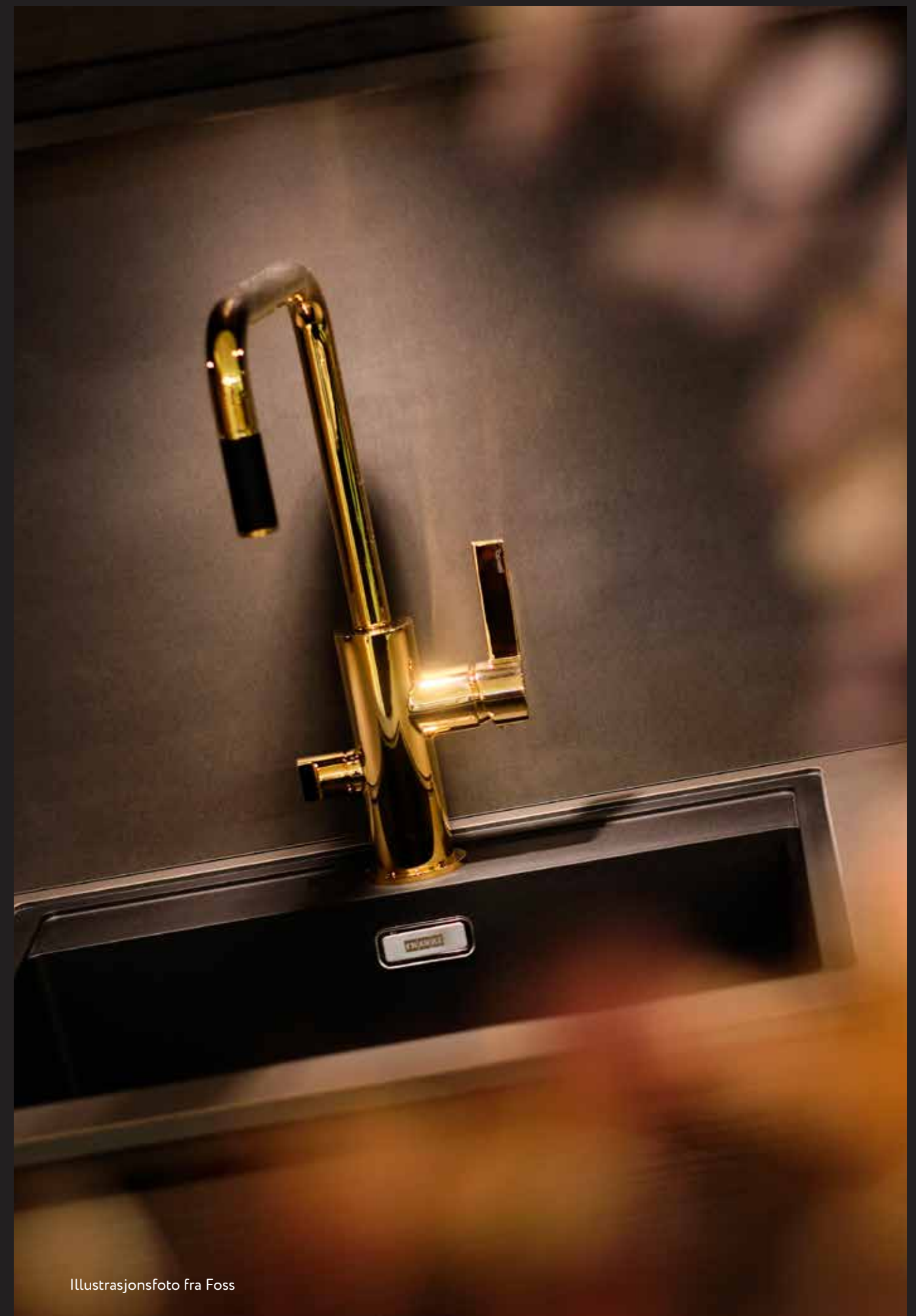
Å flytte inn i en bolig du selv har satt preg på er viktig for svært mange.

– Jeg er engasjert i det jeg jobber med, og det er ingen tilfeldigheter i det jeg gjør. Sitter i produktutvalget til Møbelringen sentralt og er oppdatert på trender og farger. For meg handler det alltid om å skape gode hjem etter hver enkelts behov og smak.

Når du skal møblere og innrede et hjem står du ovenfor mange viktige valg. Kjersti ved Møbelringen Orkanger tilbyr deg interiørveiledning enten du ønsker å kjøpe ny sofa eller ønsker å møblere en helt ny bolig. Sammen tar dere en grundig gjennomgang og finner skreddersydde løsninger.



Kontakt: Kjersti Rostad
Mobil 41 41 04 18



Illustrasjonsfoto fra Foss

Nabolagsprofil Bårdshaug / Rømme

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Eldre

OFFENTLIG TRANSPORT

Orkanger torg	2 min
Linje 310, 410, 420, 470, 4101	0.2 km
Melhus skysstasjon	28 min
Linje 21, 25, 26, 72	29.4 km
Trondheim Værnes	57 min
Ørland lufthavn	1 t 32 min

SKOLER

Orkanger barneskole (1-7 kl.)	7 min
280 elever, 13 klasser	0.6 km
Evjen skole (1-7 kl.)	23 min
150 elever, 7 klasser	1.9 km
Orkanger ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
240 elever, 9 klasser	0.4 km
Orkdal videregående skole	4 min
500 elever	2.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Orkanger torg, Orkdal	4 min
Rådhuset (ansatte), Orkdal	6 min

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100

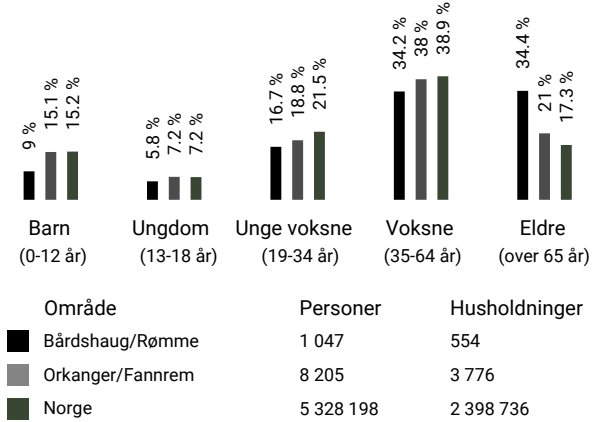
NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 72/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Rianmyra barnehage (0-5 år)	12 min
120 barn, 6 avdelinger	1 km
Orkanger barnehage (0-5 år)	13 min
45 barn, 3 avdelinger	1.1 km
Evjen barnehage (0-6 år)	24 min
131 barn, 7 avdelinger	2 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Orkanger	3 min
Søndagsåpent	0.2 km
Kiwi Orkanger	7 min
Søndagsåpent	0.6 km

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Sykkel
3. Gående

GATEPARKERING

Lett 87/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 84/100

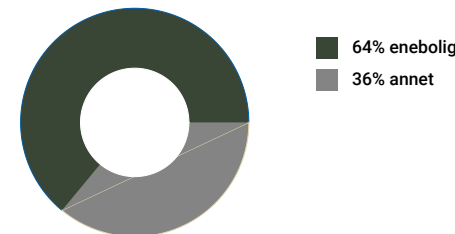
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 84/100

SPORT

Orkanger barneskole	5 min
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
Orkanger idrettspark	6 min
Fotball, friidrett	0.5 km
Max-gym Orkanger	9 min
3T-Orkanger	13 min
Orklandbadet	13 min
Klatrehallen	11 min
Gammelosen / Vannspeilet	13 min

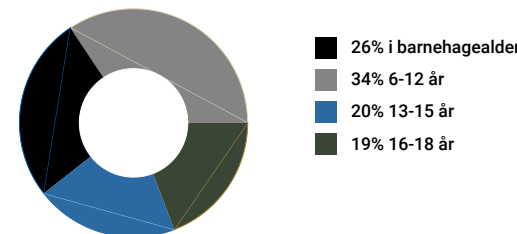
BOLIGMASSE



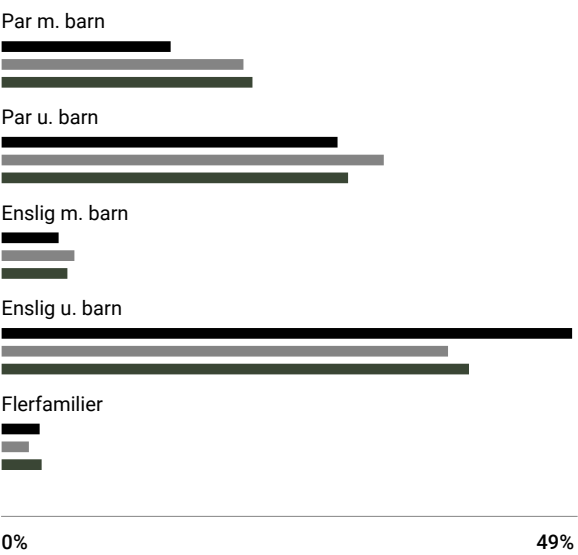
VARER/TJENESTER

AMFI Orkanger	9 min
Boots apotek Orkla	3 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	37%	34%
Ikke gift	42%	53%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	10%	4%



Orklandbadet åpnet i 2020, og er ett av landets største og fineste badeanlegg med åtte bassenger, badstuer og sklie. Her er det noe for alle, og du vil også finne en stor og flott kafeteria.

Orkanger var fra 1590-årene sete for sorenskriveren i «Orkdal og Guldal». Stedets historie er knyttet til elvas ressurser – fiske og trelast, og fra 1654 til driften av Løkken verk, hvor Orkanger var utskipingshavn.



Navnet Orkanger ble først introdusert da den nye kommunen Orkanger ble etablert for sentrumsområdet i 1920; denne ble slått sammen med tre andre kommuner til Orkdal i 1963. Omkring 1980 vokste Orkanger sammen med det mindre tettstedet Fannrem i sør, og Statistisk Sentralbyrå teller nå folketall for det samlede tettstedet Fannrem/Orkanger.



Orkanger er et handels- og industrisenter med variert industri, blant annet verksted-industri, næringsmiddel-industri, trevareindustri, kjemisk industri og produksjon av mineralske produkter. Tettstedet har også sykehus og videregående skole, og fikk «bystatus» i 2014.



AMFI Orkanger ligger i sentrum av Orkanger. Her finner du rundt 50 butikker og spisesteder som f.eks Sabrura hvis du får lyst på noe godt å spise.



Utomhusplan



Tegnforklaring

L-00 | -

- Eiendomsgrense
- Tiltaksgrense
- Omriss kjeller
- Eks. kote - ekv. 100 cm
- Nye koter - ekv. 50 cm
- +7.5 Ny punkthøyde
- +7.5 Eks. punkthøyde fra kart som beholdes
- Renne/rad storgatestein granitt
- Granittkantstein med vis
- Betongmur (nedkjøring p-kjeller)
- Lav natursteinsmur - maks 50cm
- Terrasse
- Betongstein felt og kanter
- Gatestein granitt
- Asfalt
- Fast fallunderlag
- Sandkassesand
- Grusbane
- Plen
- Buskfelt/stauder
- Blomster/stauder
- Opphøyd plantekasse - h=50 cm
- Nytt tre
- Benker/benkebord
- Løse møbler
- Nedgravd avfallsbeholder 5 m3
- Sykkelparkering m. stativ
- Lekeutstyr
- Brannhydrant

Salvesen & Thams Eiendom – den største eiendomsutvikleren i Orkland kommune

Salvesen og Thams Eiendom er den største eiendomsutvikleren på Orkanger gjennom fokusområdene S&T Bolig og S&T Næring.

Selskapet har bygd over 250 boenheter på Orkanger de senere år, og har en tomtebank med ca 300 byggeklare tomter samt ca 300 sentrumsnære leiligheter under utvikling og salg.

I tillegg har selskapet en betydelig portefølje av næringseiendommer innen kontor, industri og handel.

Arve Kristiansen,
Kundekonsulent for prosjektet
arve@st-eiendom.no
Tlf. 905 84 588



Martin Wormdal
Prosjektleder
martin@st-eiendom.no
Tlf. 995 70 898

Tegninger

- Det tas forbehold om mulige justeringer i omfang nedforet himling, pga tekniske føringer.
- Arealer er beregnet ut i fra datategning og totalareal er oppgitt i BRA i hht NS3940.
- Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Fasader

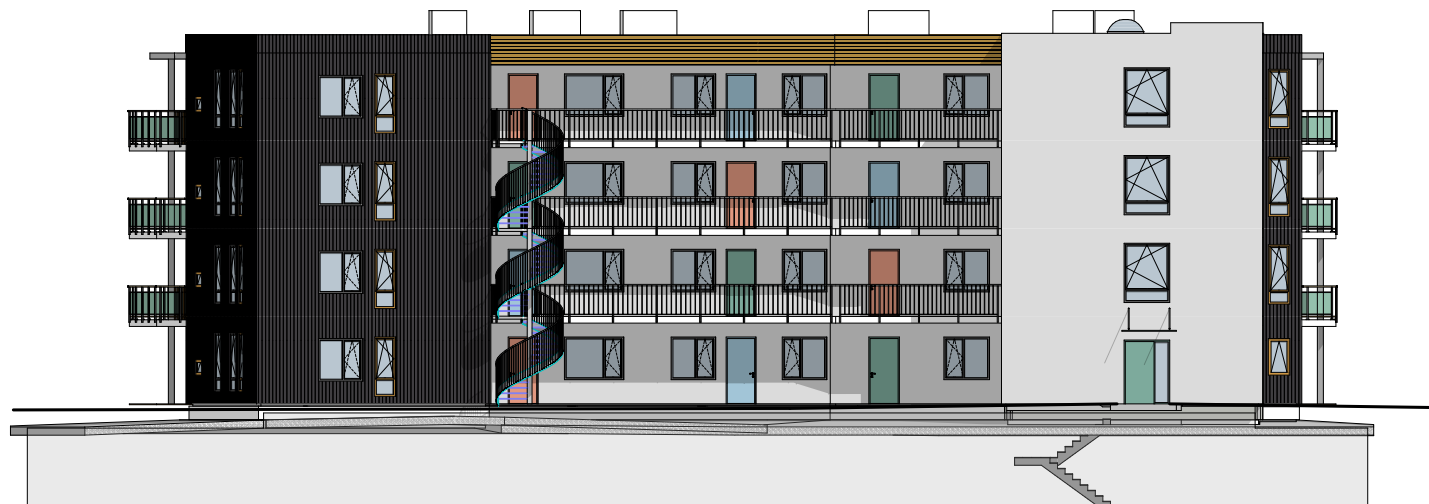
Fasade sør



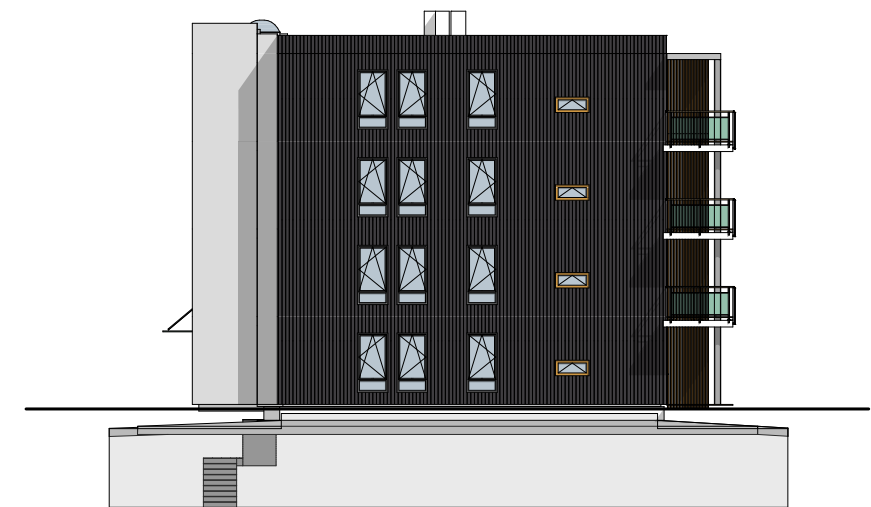
Fasade vest



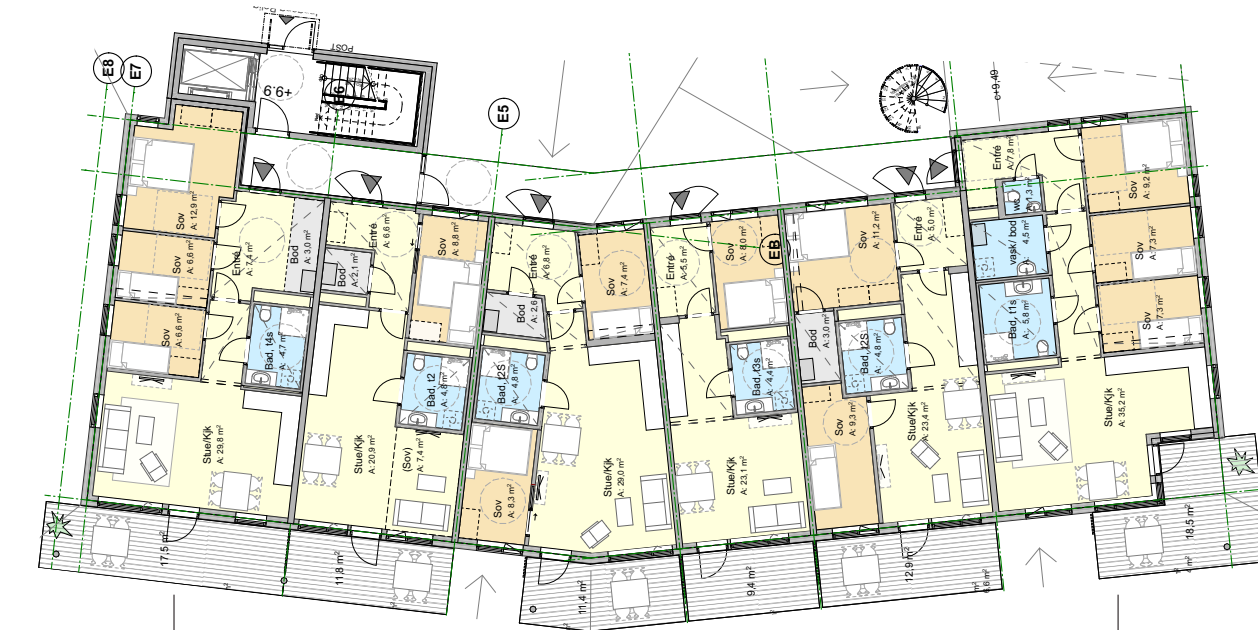
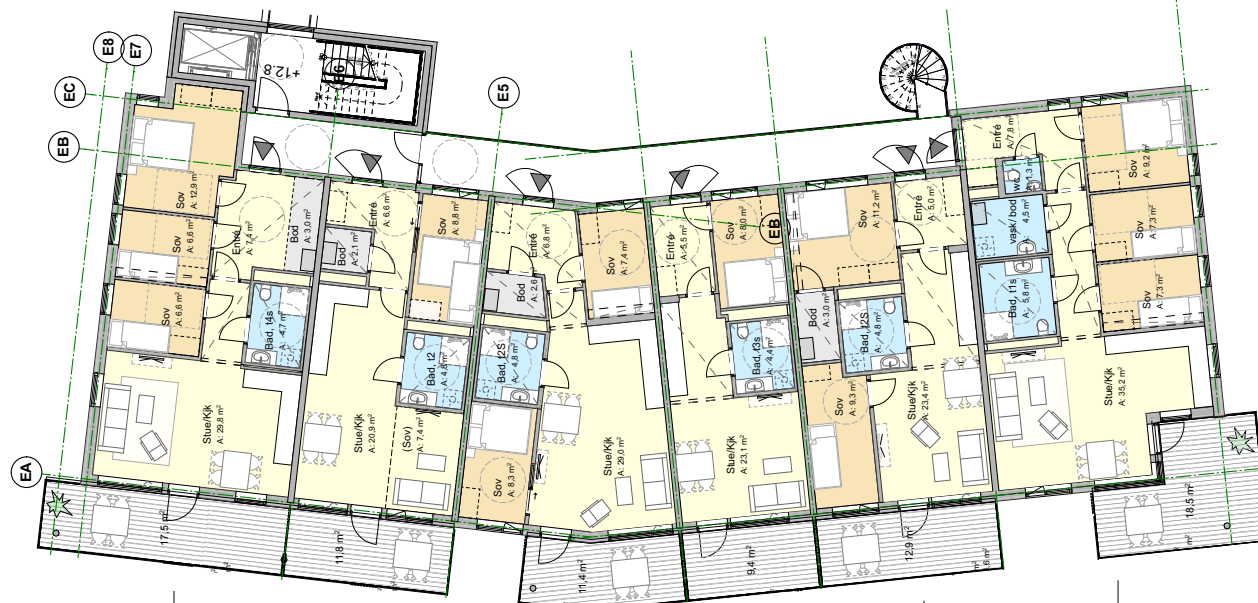
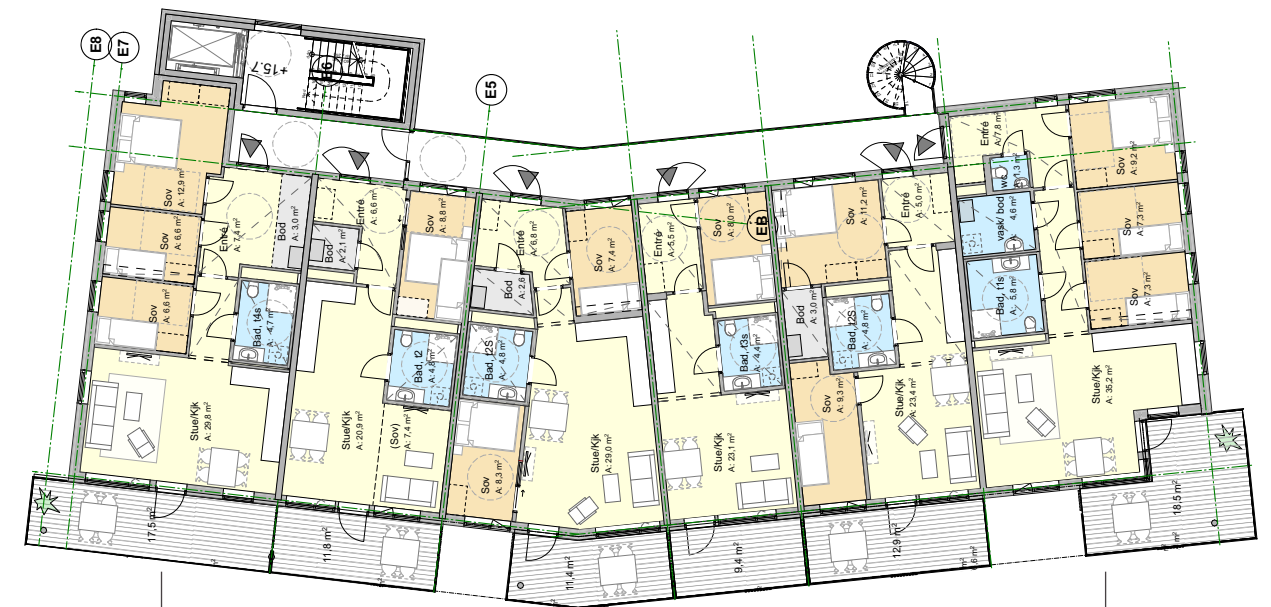
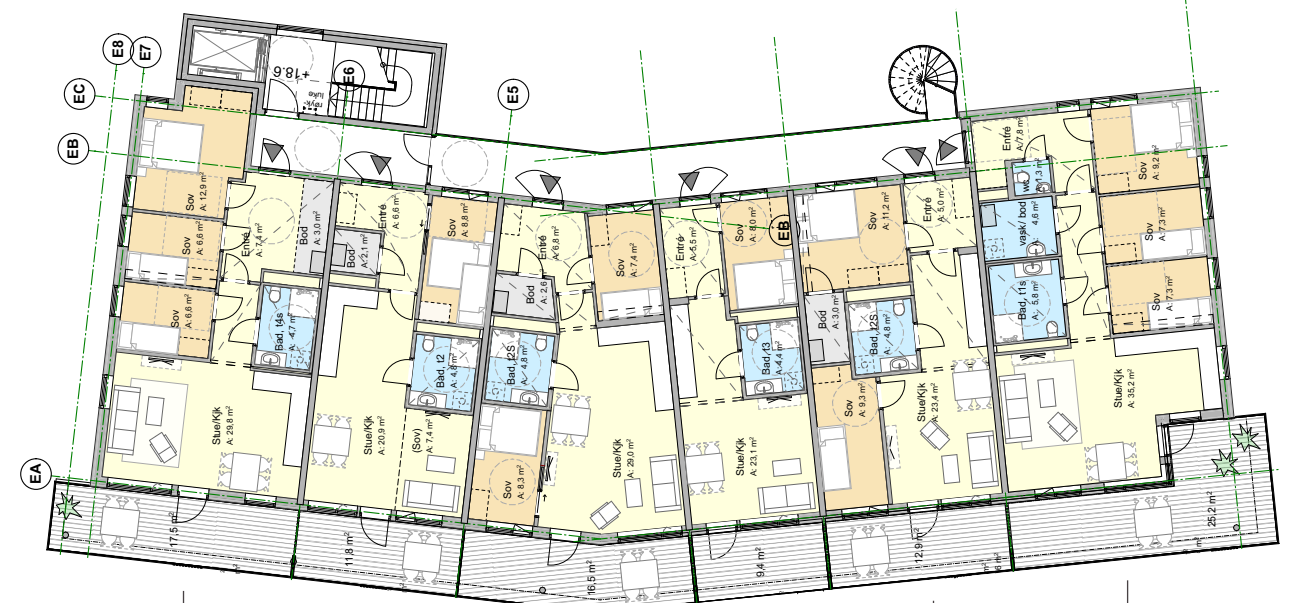
Fasade øst



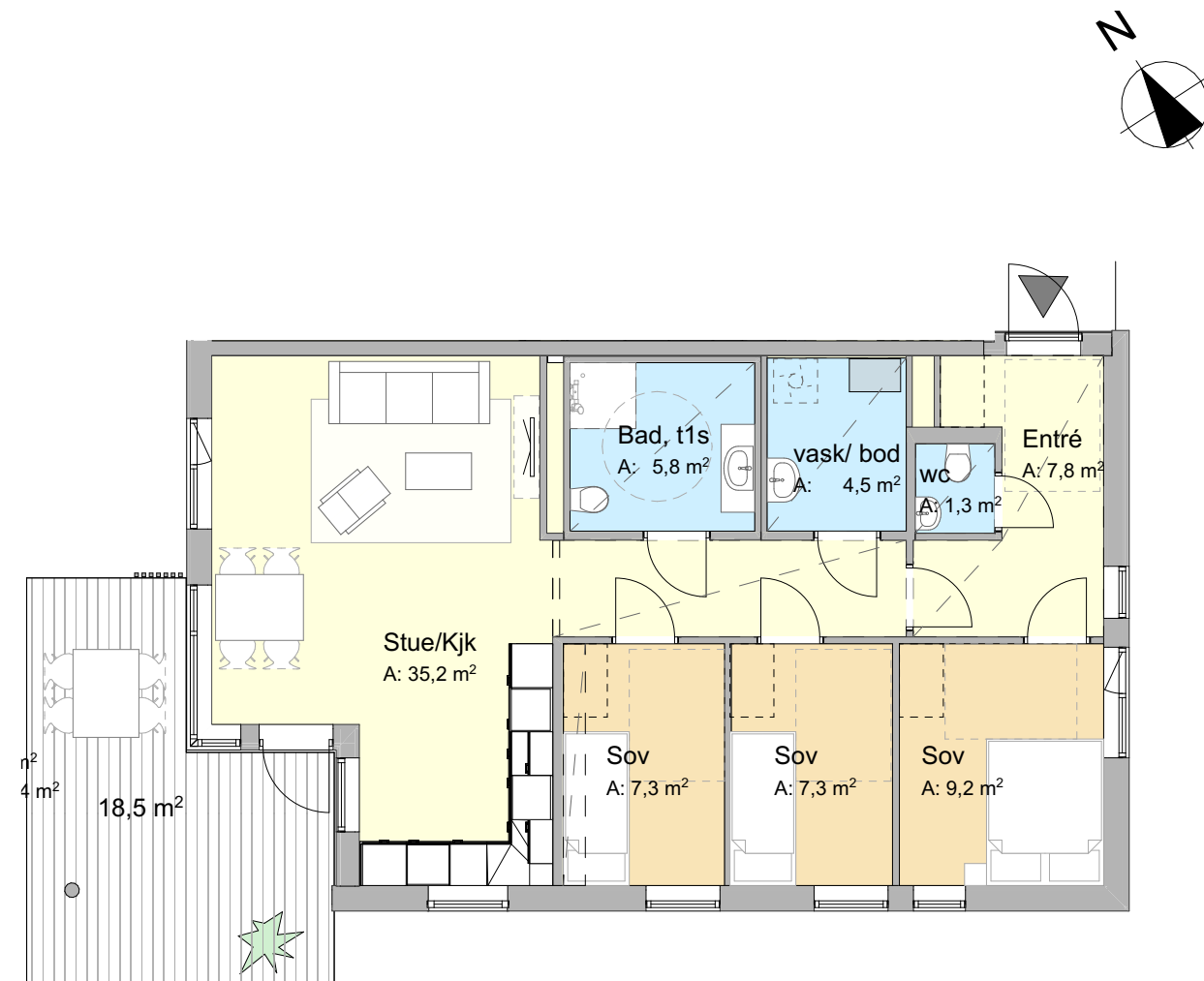
Fasade nord



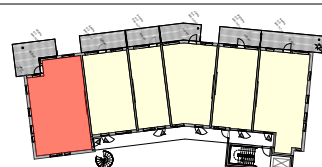
Etasjeplaner

E1-6
74,7 m²E1-5
53,8 m²E1-4
62,3 m²E1-3
43,3 m²E1-2
60,1 m²E1-1
83,4 m²E2-6
74 m²E2-5
53,8 m²E2-4
62,3 m²E2-3
43,3 m²E2-2
60,1 m²E2-1
83,4 m²E3-6
74,7 m²E3-5
53,8 m²E3-4
62,3 m²E3-3
43,3 m²E3-2
60,1 m²E3-1
83,4 m²E4-6
74,7 m²E4-5
53,8 m²E4-4
62,3 m²E4-3
43,3 m²E4-2
60,1 m²E4-1
83,4 m²

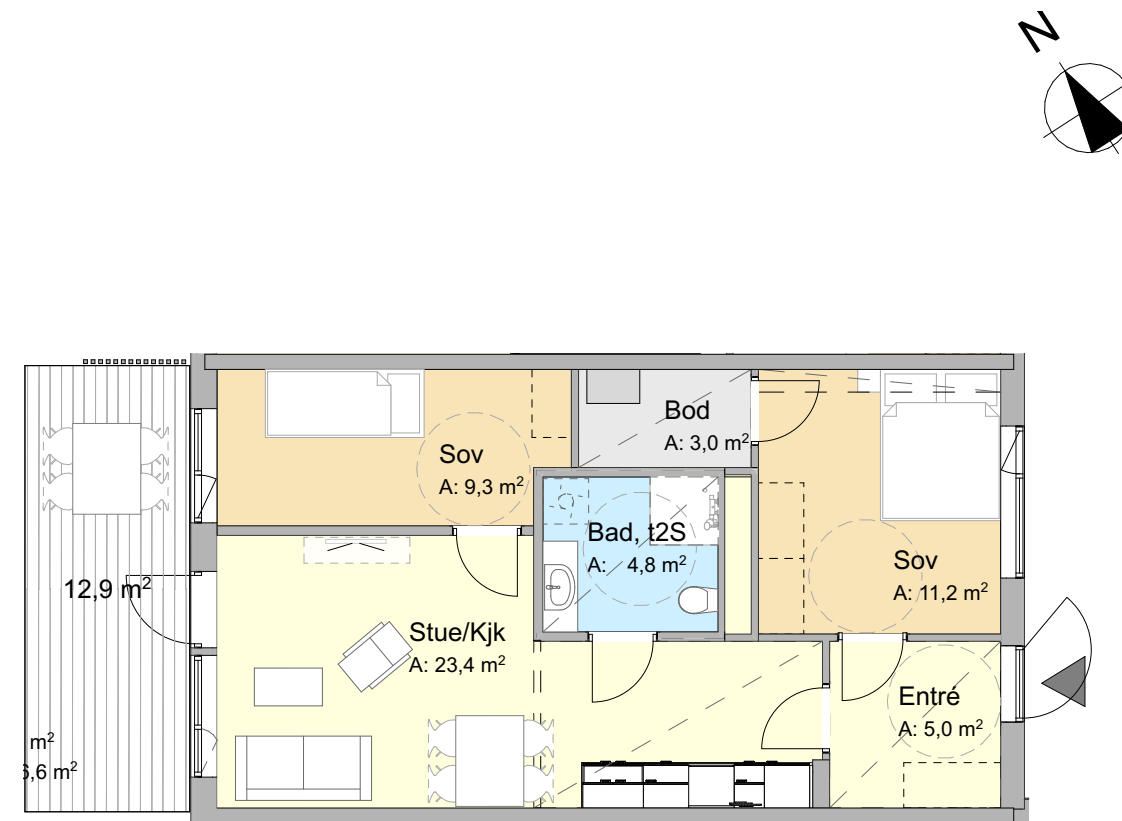
LEILIGHET **E1-1** | 1. ETASJE | 4-ROMS



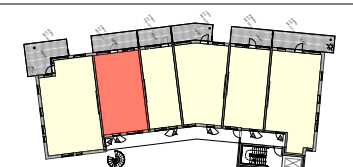
83,4 M ² BRA	
83,4 M ² P-ROM	
3 SOVEROM	18,5 M ² BALKONG

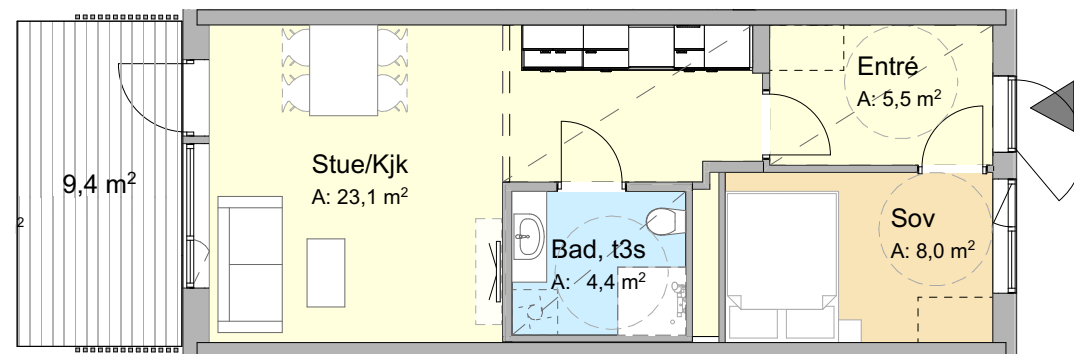


LEILIGHET **E1-2** | 1. ETASJE | 3-ROMS

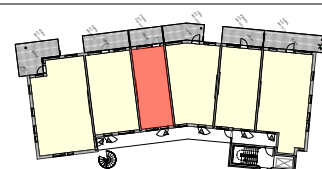
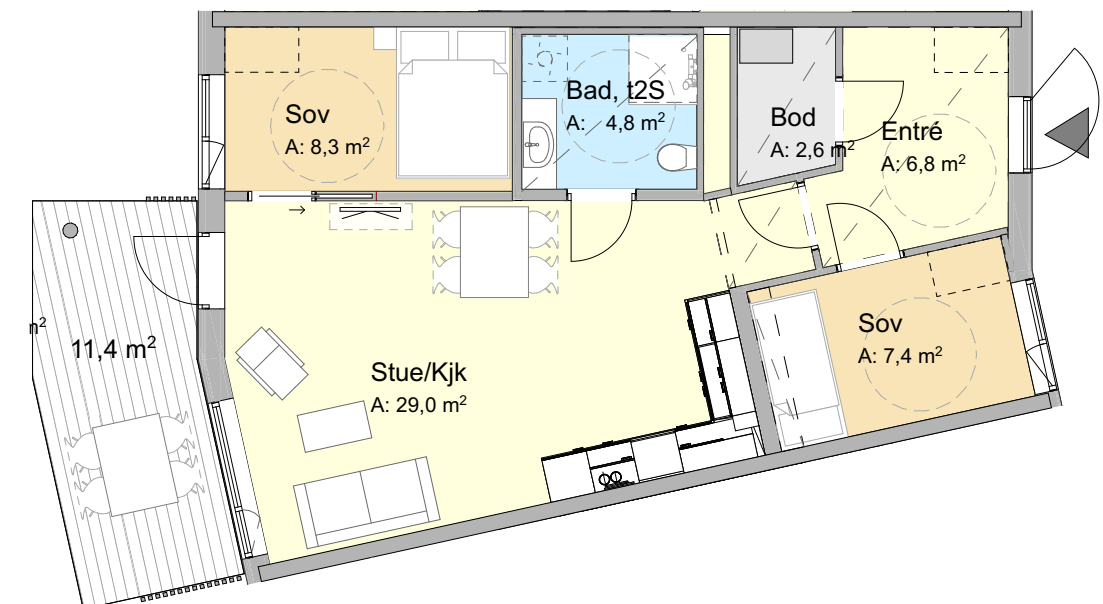
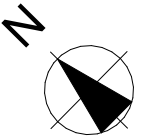


60,1 M ² BRA	
56,6 M ² P-ROM	
2 SOVEROM	12,9 M ² BALKONG

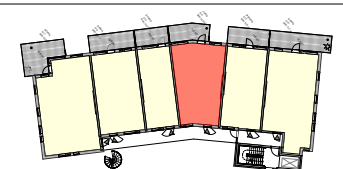


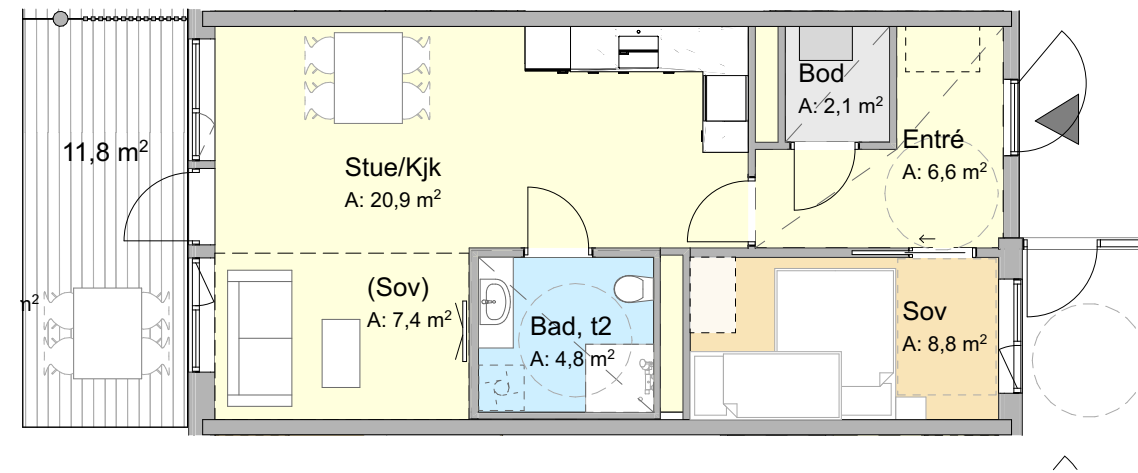
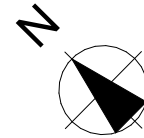
LEILIGHET **E1-3** | 1. ETASJE | 2-ROMS

43,3 M ² BRA	
43,3 M ² P-ROM	
1 SOVEROM	9,4 M ² BALKONG

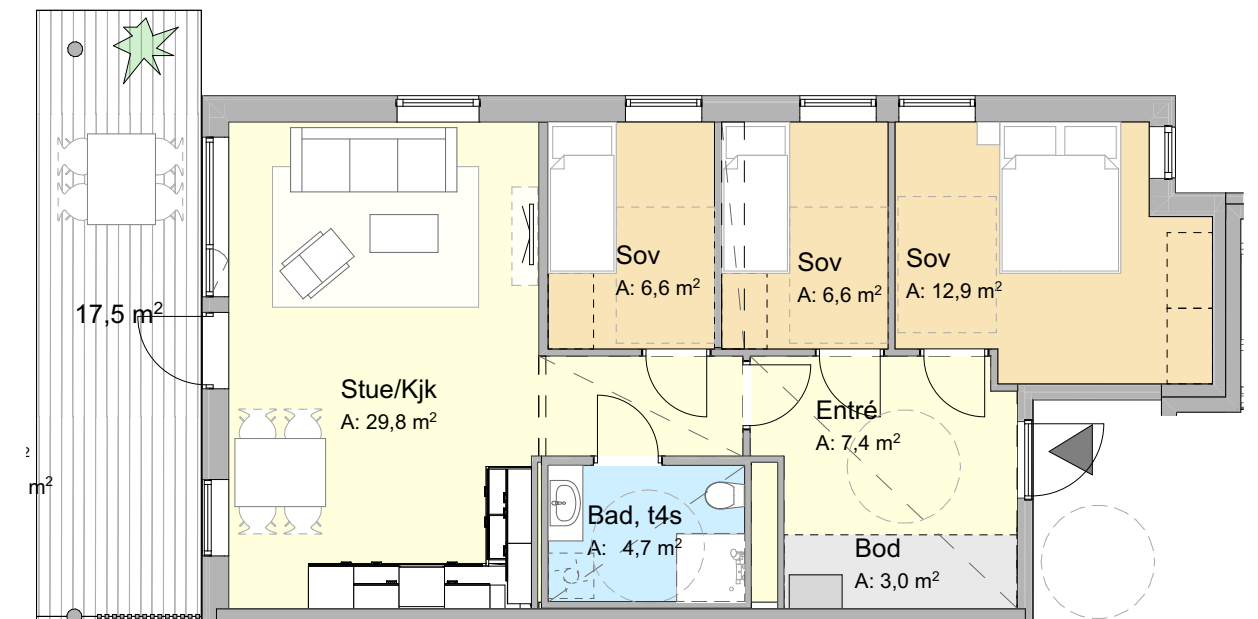
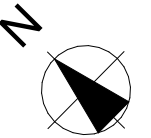
LEILIGHET **E1-4** | 1. ETASJE | 3-ROMS

62,3 M ² BRA	
58,3 M ² P-ROM	
2 SOVEROM	11,4 M ² BALKONG



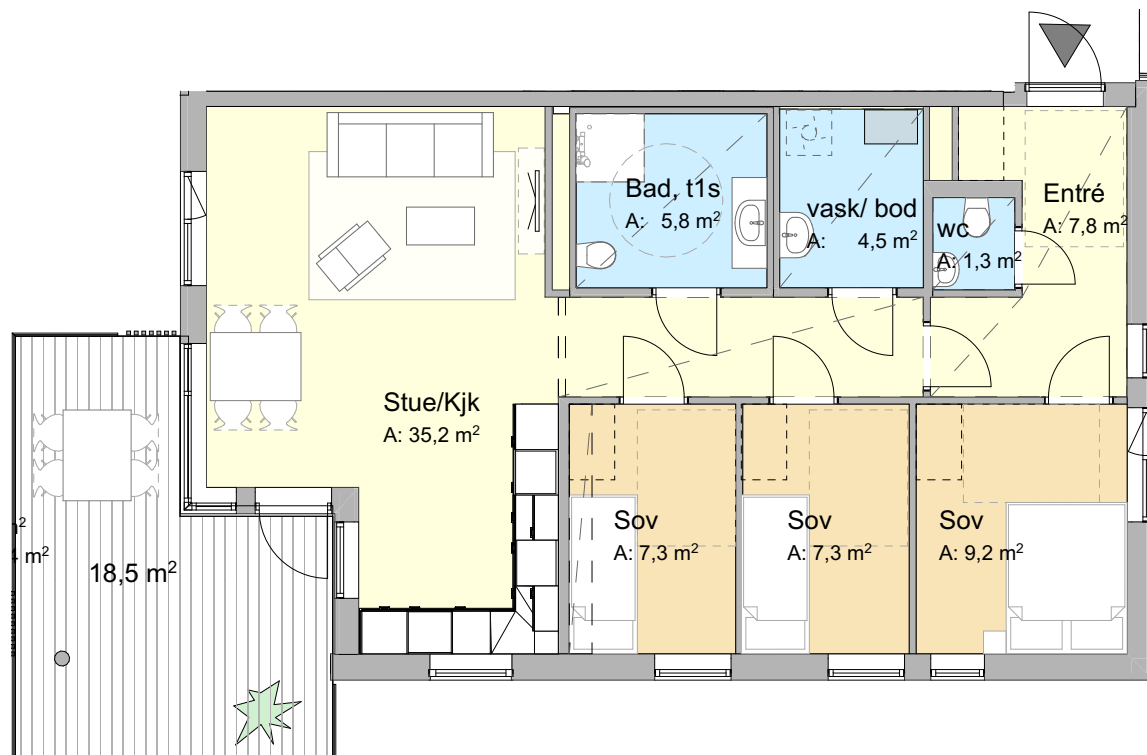
LEILIGHET **E1-5** | 1. ETASJE | 2 / 3-ROMS

53,8 M² BRA	
50,6 M² P-ROM	
1 SOVEROM	11,8 M² BALKONG

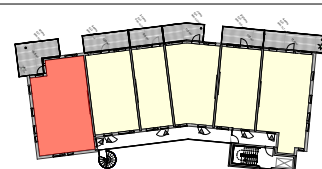
LEILIGHET **E1-6** | 1. ETASJE | 4-ROMS

74,7 M² BRA		
71,1 M² P-ROM		
3 SOVEROM	17,5 M² BALKONG	

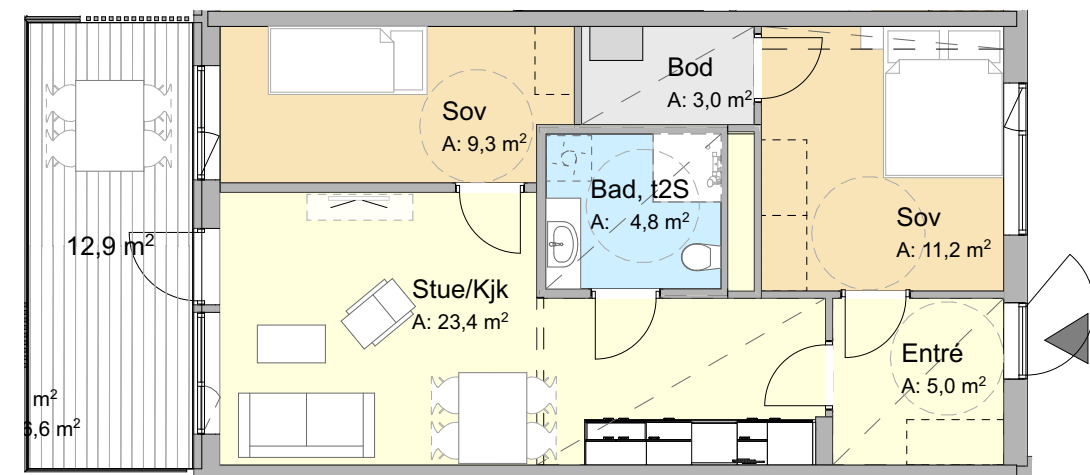
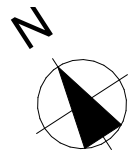
LEILIGHET **E2-1** | 2. ETASJE | 4-ROMS



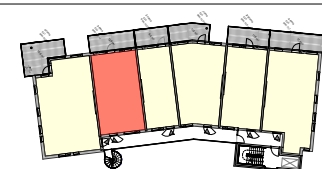
83,4 M ² BRA	
83,4 M ² P-ROM	
3 SOVEROM	18,5 M ² BALKONG



LEILIGHET **E2-2** | 2. ETASJE | 3-ROMS

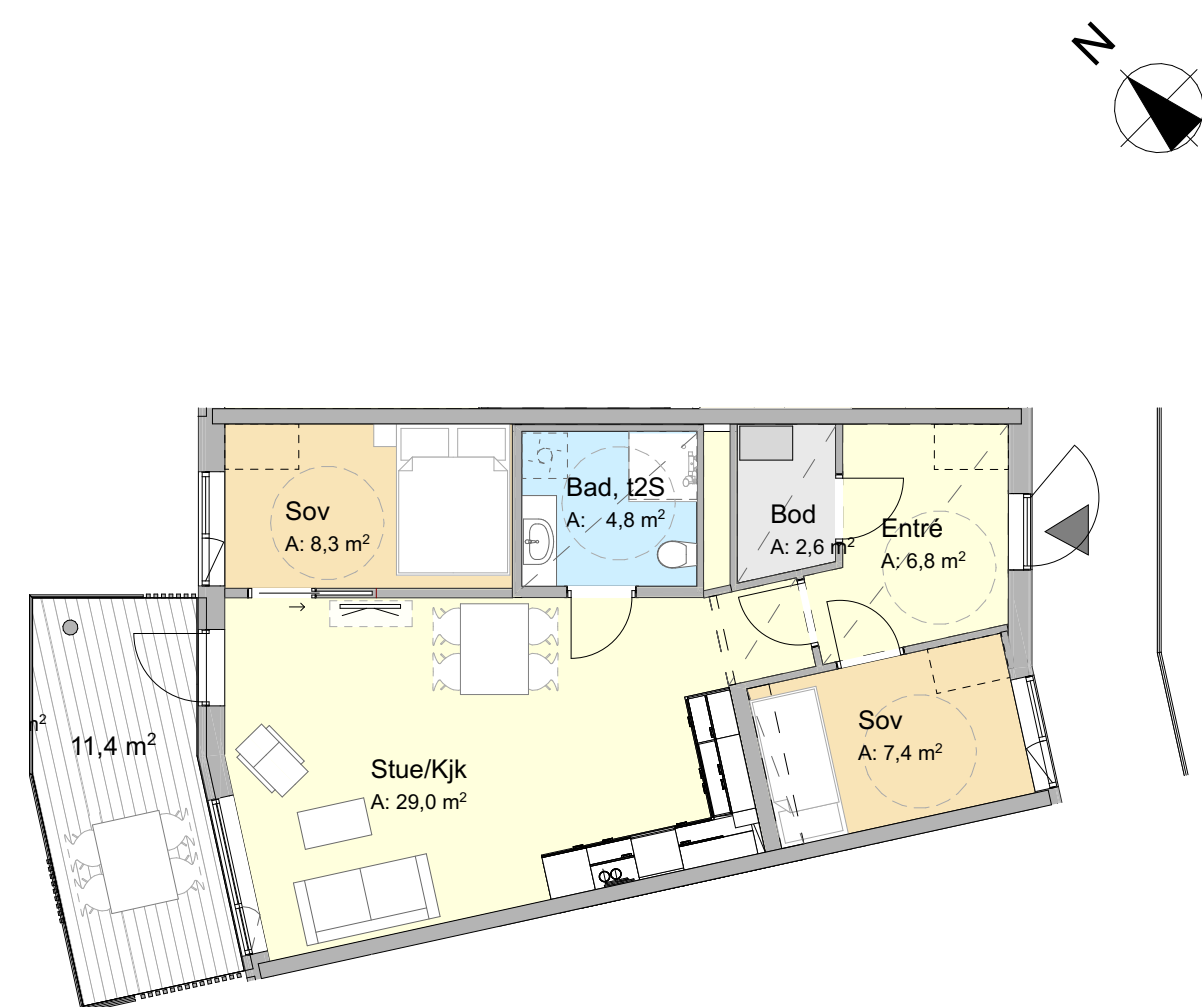
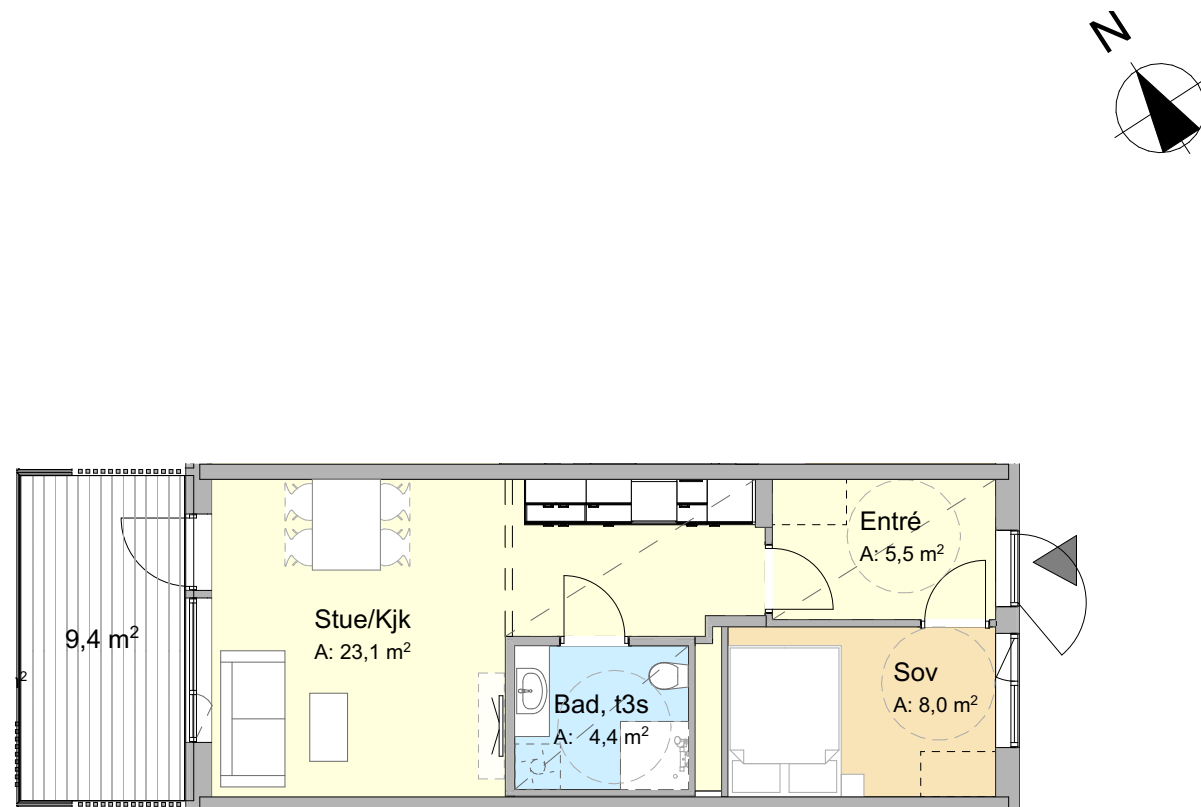


60,1 M ² BRA	
56,6 M ² P-ROM	
2 SOVEROM	12,9 M ² BALKONG

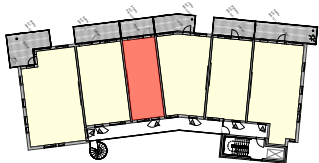


LEILIGHET **E2-3** | 2. ETASJE | 2-ROMS

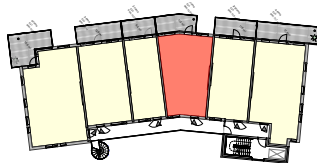
LEILIGHET **E2-4** | 2. ETASJE | 3-ROMS



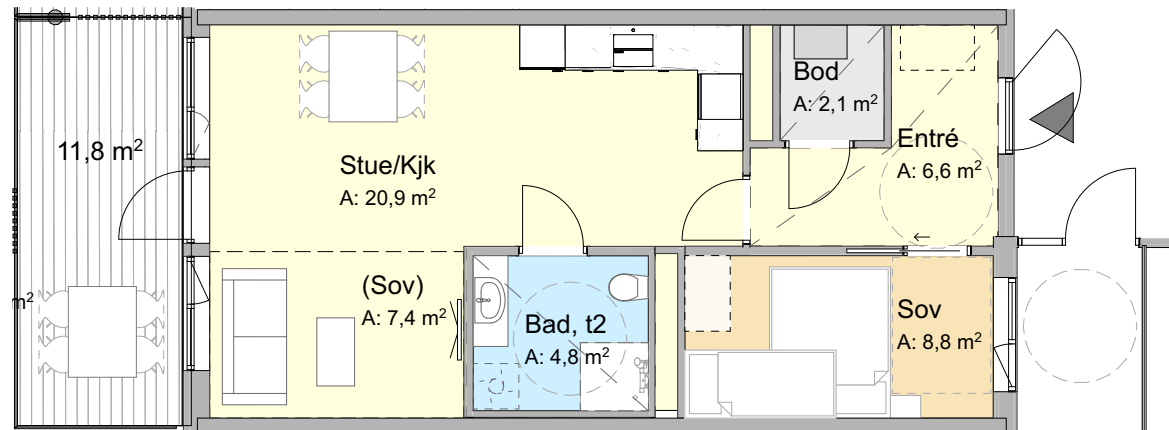
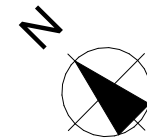
43,3 M ² BRA	
43,3 M ² P-ROM	
1 SOVEROM	9,4 M ² BALKONG



62,3 M ² BRA	
58,3 M ² P-ROM	
2 SOVEROM	11,4 M ² BALKONG

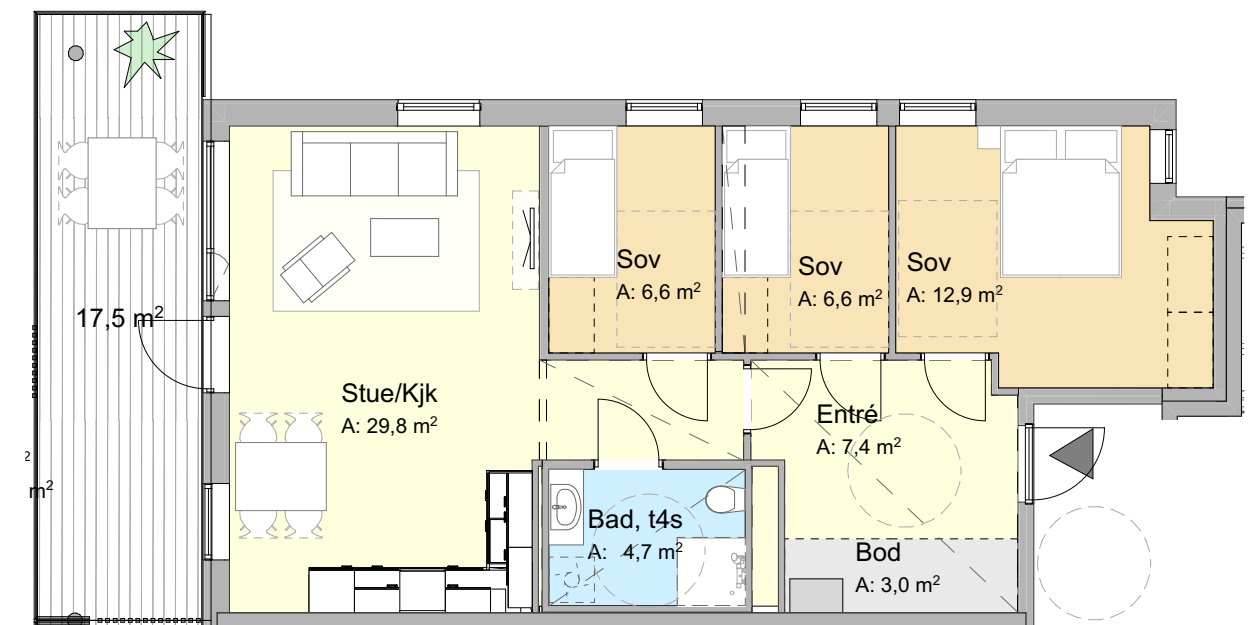
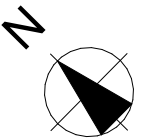


LEILIGHET **E2-5** | 2. ETASJE | 2 / 3-ROMS

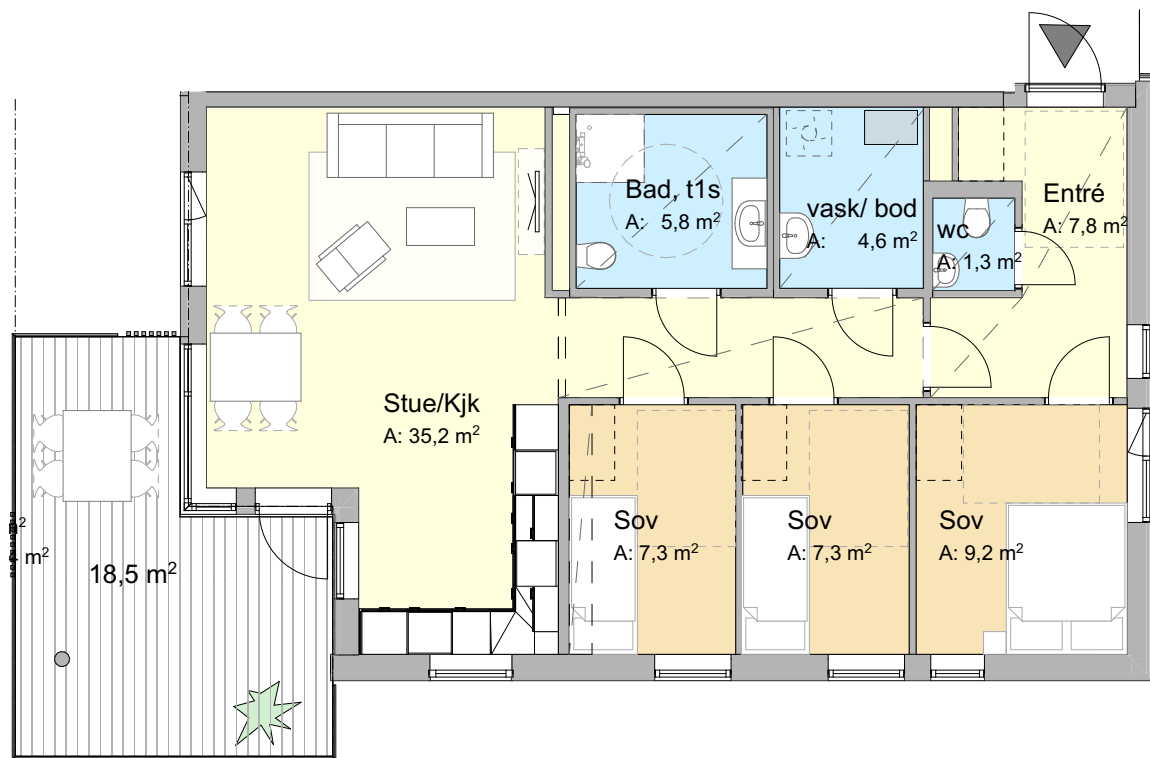
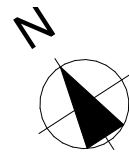


53,8 M² BRA		
50,6 M² P-ROM		
1 SOVEROM	11,8 M² BALKONG	

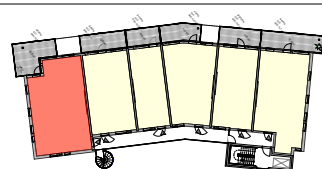
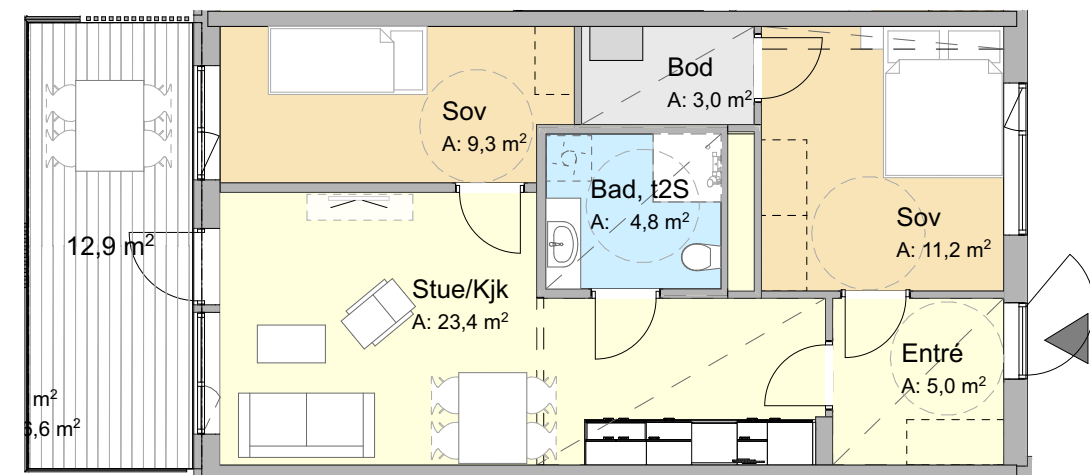
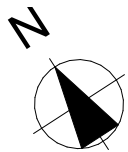
LEILIGHET **E2-6** | 2. ETASJE | 4-ROMS



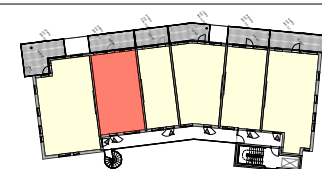
74,7 M² BRA		
71,1 M² P-ROM		
3 SOVEROM	17,5 M² BALKONG	

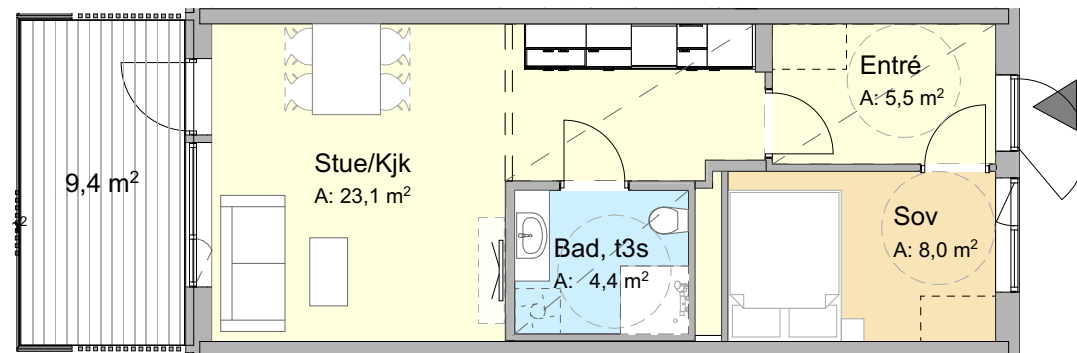
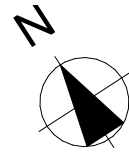
LEILIGHET **E3-1** | 3. ETASJE | 4-ROMS

83,4 M ² BRA	
83,4 M ² P-ROM	
3 SOVEROM	18,5 M ² BALKONG

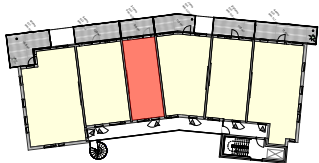
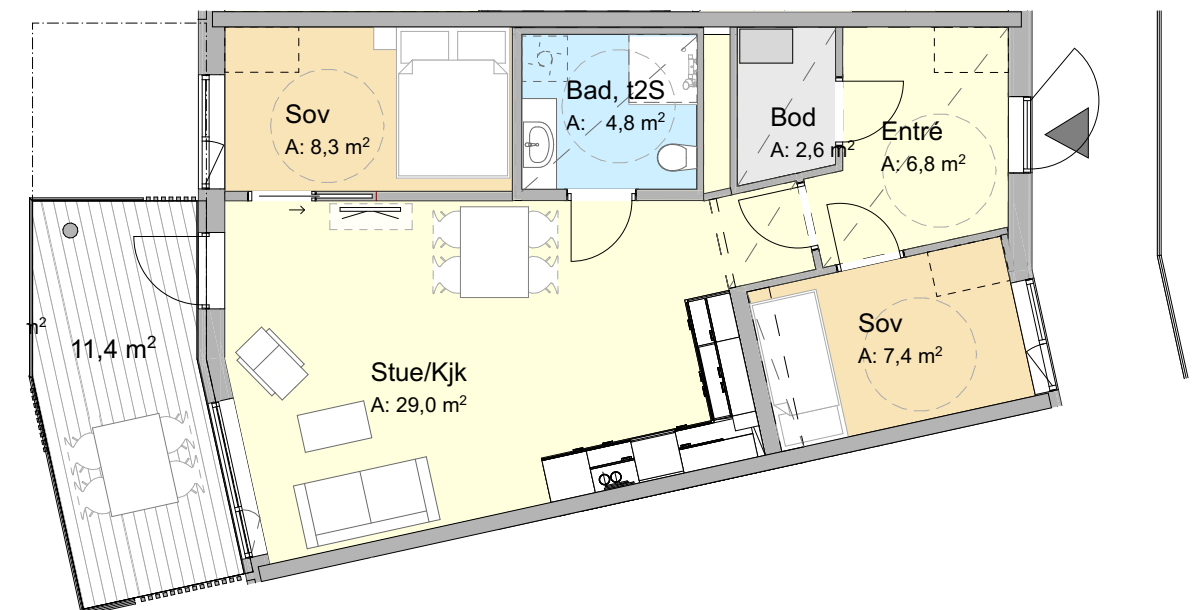
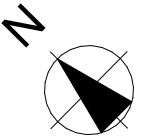
LEILIGHET **E3-2** | 3. ETASJE | 3-ROMS

60,1 M ² BRA	
56,6 M ² P-ROM	
2 SOVEROM	12,9 M ² BALKONG

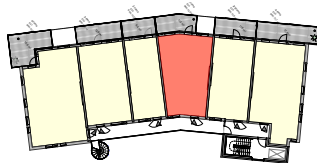


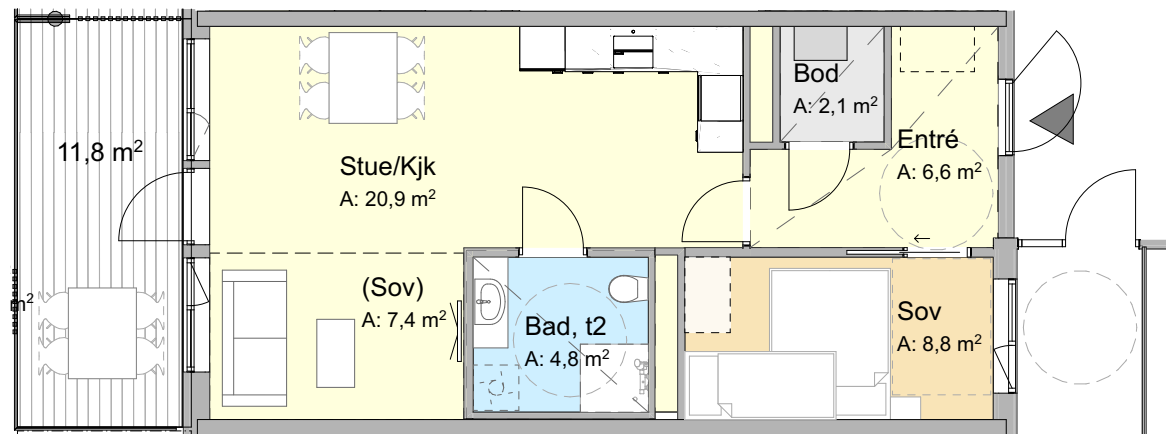
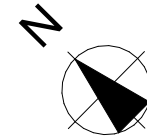
LEILIGHET **E3-3** | 3. ETASJE | 2-ROMS

43,3 M ² BRA	
43,3 M ² P-ROM	
1 SOVEROM	9,4 M ² BALKONG

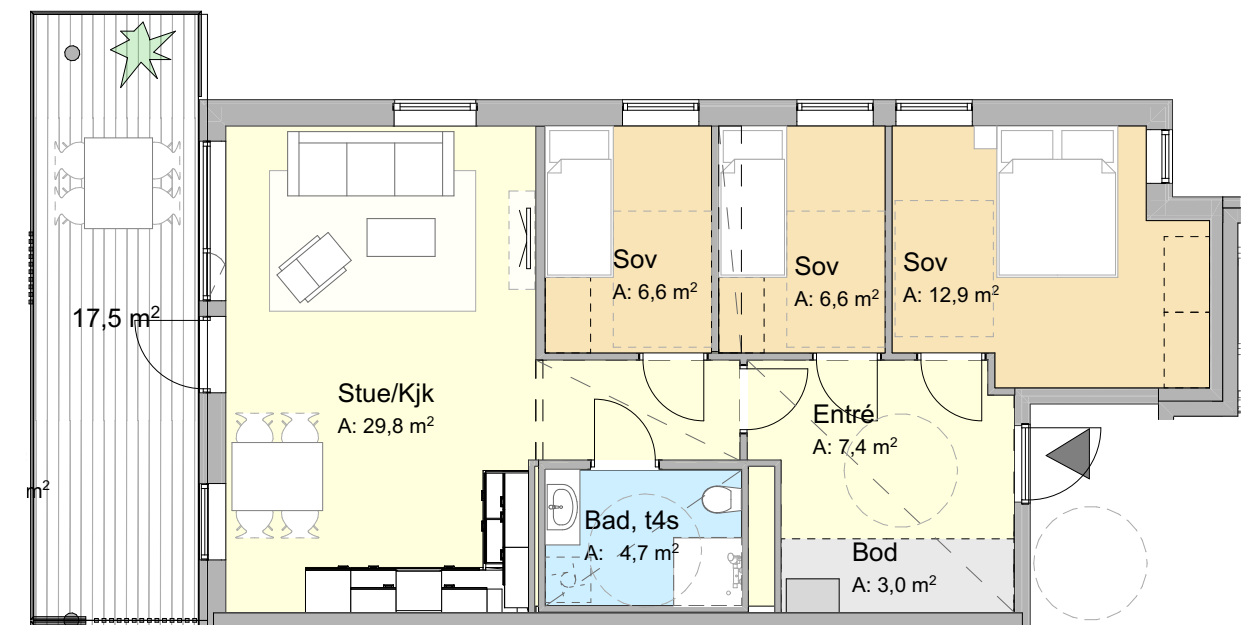
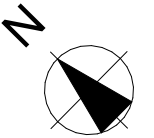
LEILIGHET **E3-4** | 3. ETASJE | 3-ROMS

62,3 M ² BRA	
58,3 M ² P-ROM	
2 SOVEROM	11,4 M ² BALKONG

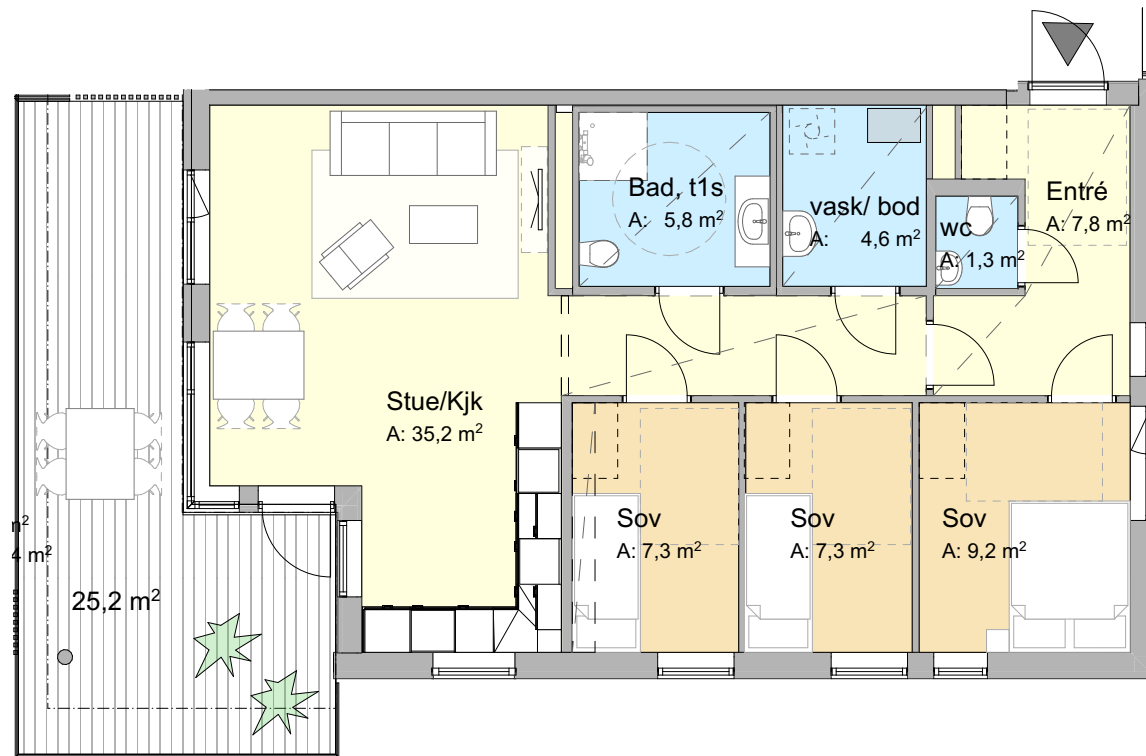


LEILIGHET **E3-5** | 3. ETASJE | 2 / 3-ROMS

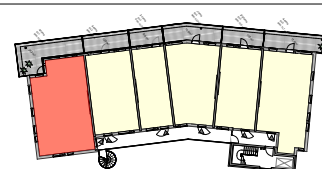
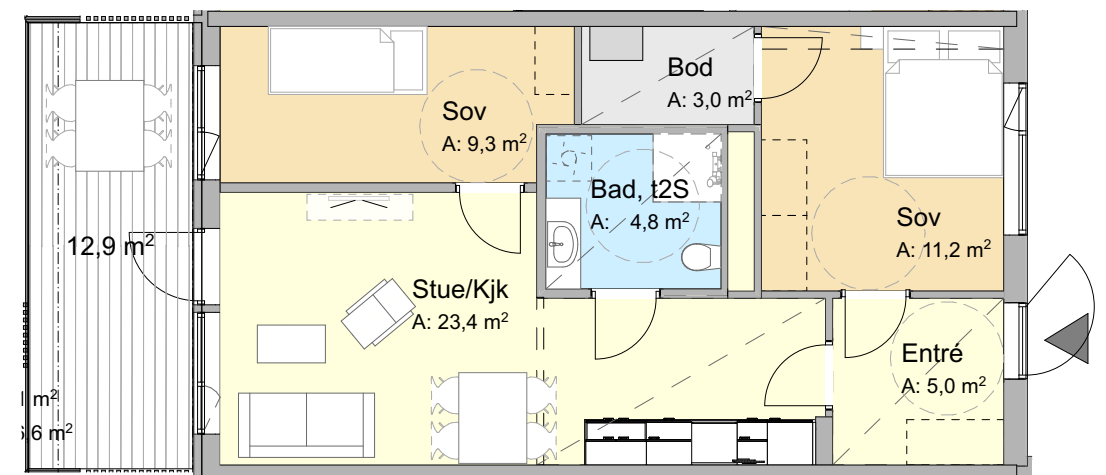
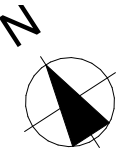
53,8 M² BRA	
50,6 M² P-ROM	
1 SOVEROM	11,8 M² BALKONG

LEILIGHET **E3-6** | 3. ETASJE | 4-ROMS

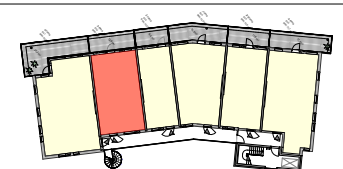
74,7 M² BRA		
71,1 M² P-ROM		
3 SOVEROM	17,5 M² BALKONG	

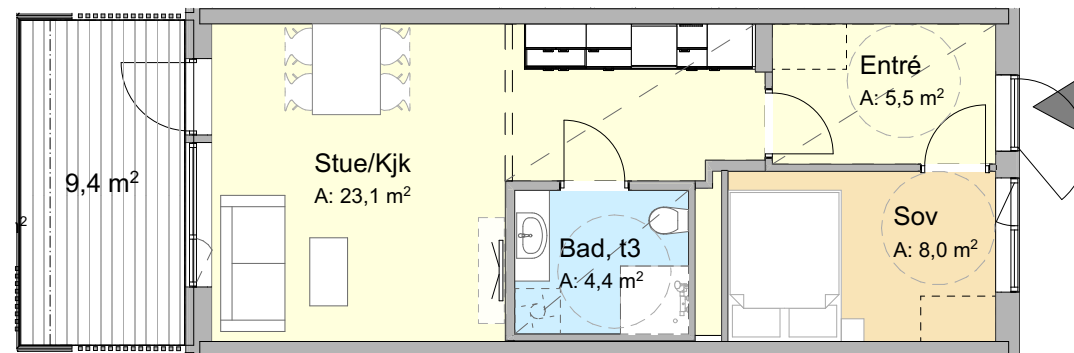
LEILIGHET **E4-1** | 4. ETASJE | 4-ROMS

83,4 M ² BRA	
83,4 M ² P-ROM	
3 SOVEROM	25,2 M ² BALKONG

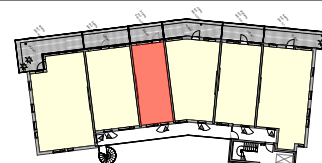
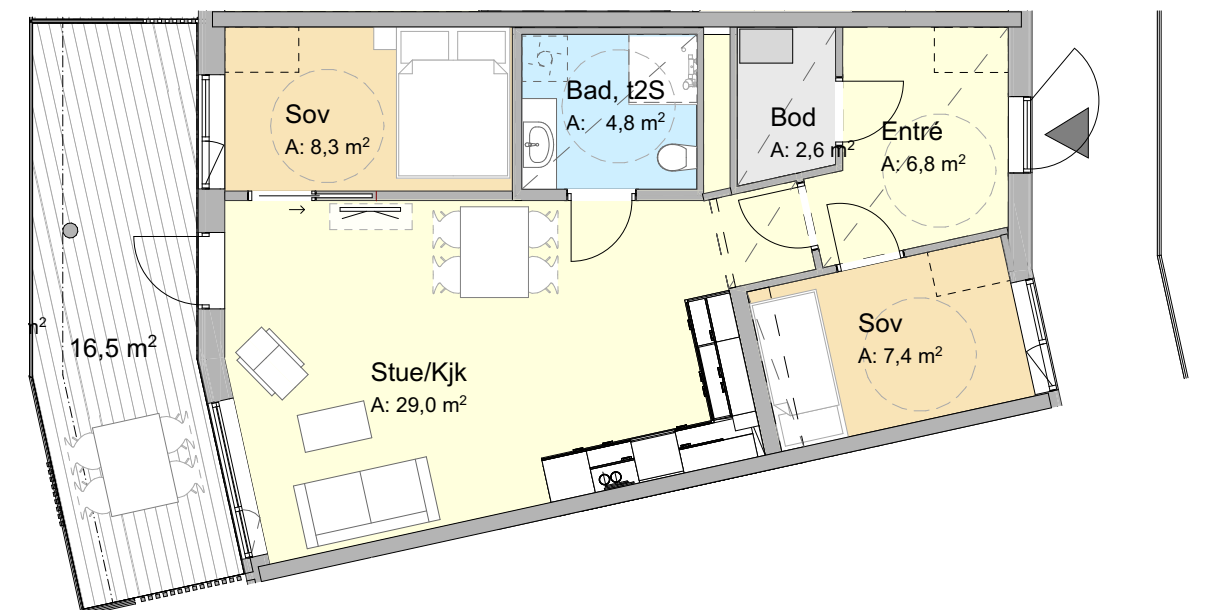
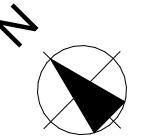
LEILIGHET **E4-2** | 4. ETASJE | 3-ROMS

60,1 M ² BRA	
56,6 M ² P-ROM	
2 SOVEROM	12,9 M ² BALKONG

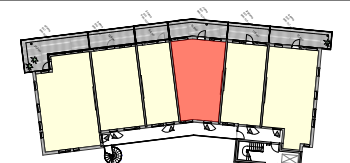


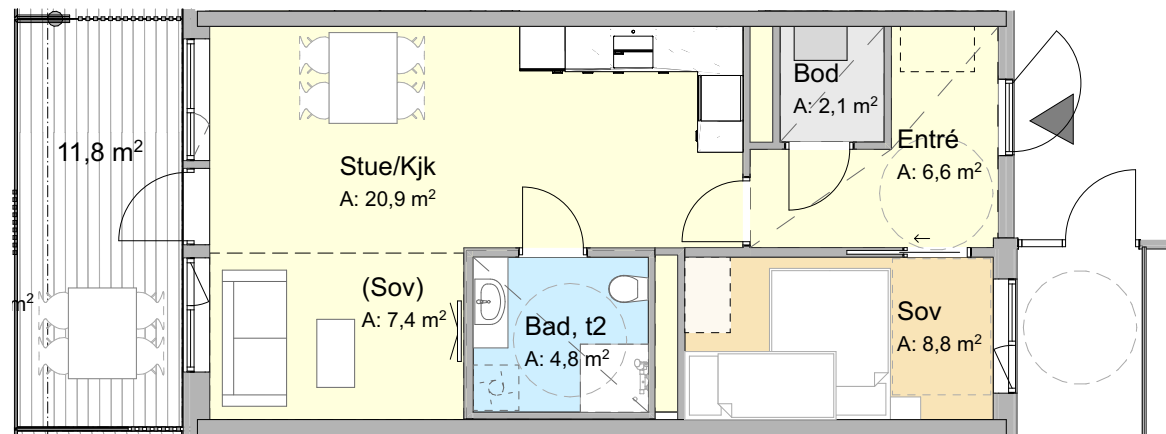
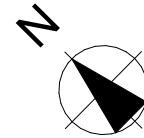
LEILIGHET **E4-3** | 4. ETASJE | 2-ROMS

43,3 M² BRA	
43,3 M² P-ROM	
1 SOVEROM	9,4 M² BALKONG

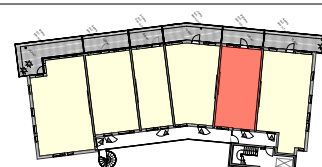
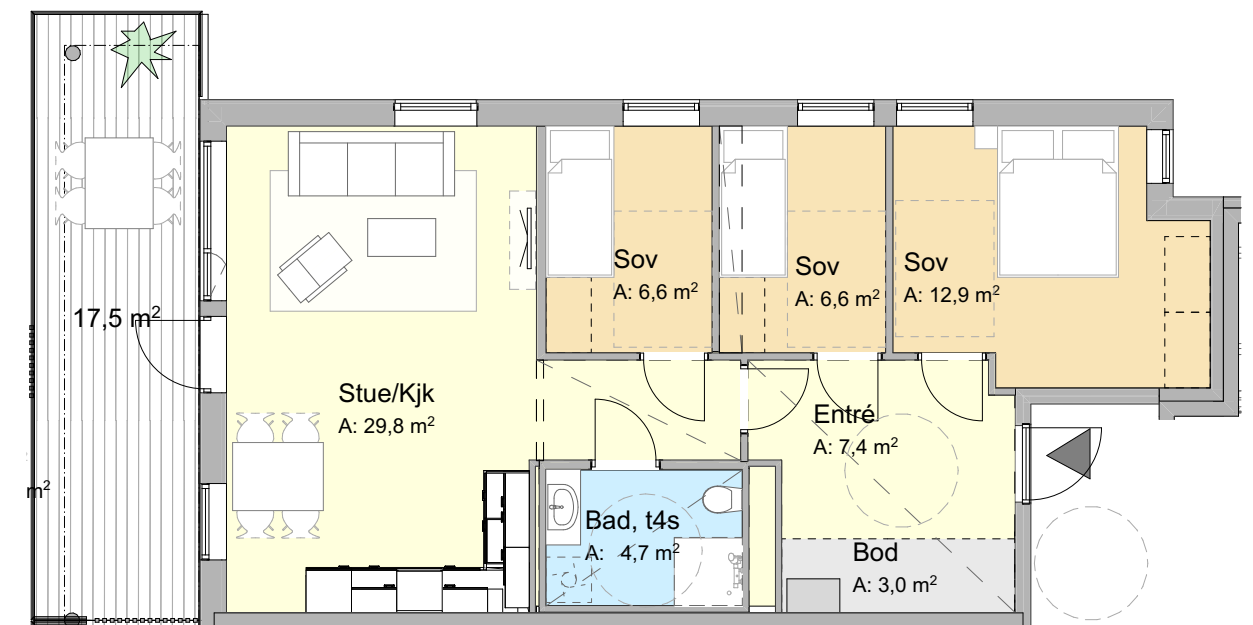
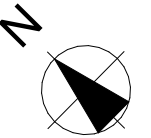
LEILIGHET **E4-4** | 4. ETASJE | 3-ROMS

62,3 M² BRA	
58,3 M² P-ROM	
2 SOVEROM	16,5 M² BALKONG

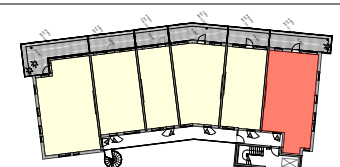


LEILIGHET **E4-5** | 4. ETASJE | 2/3-ROMS

53,8 M ² BRA	
50,6 M ² P-ROM	
1 SOVEROM	11,8 M ² BALKONG

LEILIGHET **E4-6** | 4. ETASJE | 4-ROMS

74,7 M ² BRA	
71,1 M ² P-ROM	
3 SOVEROM	17,5 M ² BALKONG





Leveransebeskrivelse og kjøpsbetingelser

Deklarasjon for Rømmetunet, bygg E

FASADER

Stående bordkledning som spilepanel, beiset eller malt.
Liggende bordkledning som spilepanel, beiset eller malt.
Oker eller tilsvarende. Sementbaserte fasadeplater, Cemrit Zenit el. tilsvarende. Fasader, vinduer og dører leveres med nødvendig isolering, støydemping og brannmotstand iht. forskriftskrav.

OPPVARMING

Der det er behov vil fellesarealer varmes opp med radiatorer/panelovner.

MÅLING

Vannbåren varme måles via individuelle målere for hver leilighet - fjernavlesning. Felles fjernvarmeabonnement for sameiet belastes seksjonseierne som et tillegg til felleskostnadene. Individuelle strømmålere og abonnement fjernavleses. Lys og varme i fellesarealer belastes over felleskostnadene.

Individuell måling av forbruk varmt og kaldt vann - fjernavleses.

AVFALL

Nedgravde avfallsbeholdere.

TV/DATA

Det inngås kollektiv avtale om leveranse av kabel TV/ Bredbånd. Belastes over felleskostnadene.

BRANN

Heldekkende brannalarmanlegg med brannsentral og direktevarsling til brannvesen.

UTOMHUS

Utomhusanlegg opparbeides i henhold til illustrasjonsplan. Veier, stier og plasser belegges med stein/ asfalteres - opparbeidelse av plen, isådd.

INNREDNING

Fronter i hvitmalt MDF med en slitesterk overflate og skrog i 18mm melaminbelagt møbelspon. Leveres med

komplett demping. Sokler og evnt. annet tilbehør leveres i hvit melamin. Benkeplater i 20mm tykk høytrykkslaminat med HPL forkantlist og sperrelaminat på undersiden. Nedfelt stålvask. Electrolux integrert oppvaskmaskin, nedfelt induksjonstopp, integrert kombiskap og integrert stekeovn i stål m/varmluft. Uttrekkbar Slimline ventilator (normalventilasjon eller balansert vent.), 60cm stål.

HIMLING

Takhøyde i oppholdsrom vil være opp mot 2,5 m.
Takhøyde i nedforet areal: entre, gang, bod, kjøkken/soverom og bad ved behov for fremføring av tekniske installasjoner vil være min. 2,2 m. Enkelte innkassinger må påregnes.

PARKETT

1-stavs parkett i 1-1, 2-1, 3-1, 4-1.
3-stavs parkett i øvrige leiligheter.

LISTVERK

Gulvlister med synlig innfesting. Rundt dører leveres hvitmalt listverk med synlig innfesting. Listfri overgang mellom vegg/himling. Listfri overgang vegg/vindussmyg.

VINDUER

Ferdigbehandlet karm, hvit innvendig, utvendig farge iht. arkitekttegning. Anviste plasseringer på salgstegninger kan bli endret noe pga søyler i yttervegg. Alutre vinduer, dvs beslag i aluminium på yttersiden.

BALKONGDØR

Malt hvit innvendig, utvendig farge iht arkitekttegning, glass iht arkitekttegning

INNSENDIGE DØRER

Glatt malt hvit, slagdør eller skyvedør iht. salgstegning

EL-ANLEGG

Leveres i all hovedsak som skjultanlegg

I forbindelse med betong-/lydvegger må synlig tilførsel

påregnes. Downlights på bad, armatur i entré, bod, soverom, balkong og ev. wc og vaskerom medfølger.

SVAKSTRØM

Det legges opp til ett multimedieuttak for TV/bredbånd. Porttelefon til felles inngangsdør.

VENTILASJON

Balansert ventilasjon med forvarmet og filtrert luft. Luftinntak på fasade og avkast over tak. Tilluft til soverom og stue, avtrekk fra våtrom - kjøkkenavtrekk.

Ventilasjonsaggregat plasseres i innvendig bod.

OPPVARMING

Oppvarming vil skje ved vannbåren gulvvarme i leiligheter. Det leveres ikke gulvvarme i soverom og bod. Klargjort for panelovner på soverom.

SPRINKLING

Boligsprinkling med innfelte sprinkelhoder.

NØKKELSYSTEM

Utformes slik at alle dører leilighetseieren har tilgang til, kan åpnes med samme nøkkel. Dette gjelder også postkasser, 3 like nøkler leveres pr. leilighet.

BRANN

Brannslukkingsapparat og røykvarsler iht. forskriftskrav.

TV/TLF/INTERNETT

Røranlegg og kontakt for bredbånd og kabel-tv.

ENDRINGS- OG TILLEGGSKONTRAKTER

Følgende kan endres - brosjyre med tilhørende prisliste utarbeides:

- Parkett
- Innerdører
- Farge på vegger
- Flis
- Sanitærutstyr

- Antall og plassering av el. punkter
- Kjøkken, bad og garderobe - NB! Vann og avløpsplassering kan ikke endres

Flytting av vegger kan kun skje hvis det ikke berører de tekniske anlegg og der det for øvrig er teknisk mulig.

Endringsønsker som gjør at krav i teknsisk forskrift ikke kan oppnås aksepteres ikke.

Det tas utgangspunkt i at alle faste åpninger mellom ulike rom må deles opp med bevegesfuge.

Dette gjøres iht leverandørs monteringsanvisning. Ønsker kunden sammenhengende gulvflate kan ikke leverandør ta ansvaret for ev. knirk og oppsprikking som kan skje i etterkant av montering.

Det vil bli gjennomført egne kundetilvalgsmøter der det blir informert om frist for endringsarbeider. Denne fristen vil være endelig.

Rømmetunet AS vil være kundekontakt vedrørende tilvalg og endringer, og skal veilede kjøperne i forbindelse med eventuell endringer og priskonsekvenser av disse.

Alle endringer skal skje skriftlig til Rømmetunet AS iht prosedyre som vil bli gjennomgått i kundetilvalgsmøtene. Det skal benyttes eget skjema som vil bli utsendt i god tid og gjennomgått i kundetilvalgsmøte.

Romskjema

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	INNREDNING	ANNET
ENTRE	Parkett	Gips eller betong. Sparklet og malt	Gips sparklet og malt	1 takpunkt (taklampemontert) Porttelefon med kamera-/ skjermvisning			
KJØKKEN	Parkett	Gips eller betong Sparklet og malt.	Gips eller betong sparklet og malt	1 dobbel stikkontakt Ved tak. 2 stikk pr. andre meter kjøkkenbenk. Stikk for komfyr, oppvask og kjøl/frys	Ettgreps kjøkkenbatteri. Avsatt kran til oppvaskmaskin.	Innredning iht egen spesifikasjon	
STUE	Parkett	Gips eller betong. Sparklet og malt.	Gips eller betong sparklet og malt	1 dobbel stikkontakt ved tak. 4 stikk ved gulv ved spiseplass. 2 stikk pr. påbegynt 4 m2 gulvareal. 6 stikk ved TV-punkt. Punkt for kabel-TV/fiber.			
BAD	Flis	Flis	Gips sparklet og malt	Downlight på bad. 2 stikk hvorav 1 er beregnet til vaske- maskin og kondenstrømmel. Speil med integrert lys.	Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassvegger. Kran avløpstrakt til vaskemaskin. Sluk i gulv.	Innredning iht egen spesifikasjon	Bad leveres som baderomskabiner. Gulvvarme.
EVT. VASKEROM	Gulvbelegg	Gips sparklet og malt	Gips sparklet og malt	Stikk for vaskemaskin og kondenstrømmel	Kran avløpstrakt til vaskemaskin. Sluk i gulv på vaskerom.		
WC	Flis grå	Gips. Sparklet og malt	Gips sparklet og malt	1 takpunkt (taklampe montert) 1 stikk	Vegghengt toalett	Servantskap med speil	
SOVEROM	Parkett	Gips eller betong. Sparklet og malt	Gips eller betong sparklet og malt	1 takpunkt (taklampe montert) 1 stikk pr påbegynt 4 m2 gulvareal.		Garderobeskap medfølger ikke	

ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	INNREDNING	ANNET
INNSENDIG BOD	Parkett	Gips eller betong Sparklet og malt	Gips eller betong sparklet og malt	1 takpunkt (taklampe montert) 2 stikk i tillegg til stikk til de tekniske anlegg. Sikringsskap.			Ventilasjons- aggregat plasseres i bod
BALKONG	Impregnert tremmegulv		Ubehandlet betong eller fasadeplate. Skjermtak over balkonger iht. illustrasjoner	1 utelampe. 2 stikk			Glassrekkverk med felter av trespiler
FELLESANLEGG							
ROM	GULV	VEGG	HIMLING	ELEKTRO	SANITÆR	INNREDNING	ANNET
SVALGANG	Støvbundet betong med kostet overflate eller terrasse- bord.	Fasadeplater	Støvbundet betong eller fasadeplater.	Nødvendig belysning, ringeklokke ved inngangsdør til hver leilighet			Rekkverk i galvansiert stål/ aluminium, vertikale spiler
TRAPPEROM	Flis	Støvbundet betong eller malt gips	Støvbundet betong eller malt gips	Nødvendig belysning			
HEIS	Belegg	Standard innredning	Standard innredning	Nødvendig belysning			
INNANGPARTI UTVENDIG	Belegningsstein eller støvbundet betong med kostet overflate	Fasadeplater, støvbundet betong	Støvbundet betong eller fasadeplater	Nødvendig belysning. Porttelefon som styres fra leiligheten, med kamera-/ skjermvisning			Postkaseanlegg med samme nøkkel som til leiligheten
PARKERINGS- KJELLER	Belegningsstein eller støvbundet betong	Støvbundet betong eller malt gips	Støvbundet betong	Nødvendig belysning			
SPORTSBOD MIN. 5 M2 PR. LEILIGHET	Støvbundet betong	Tette vegger, lufting over toppvegg	Støvbundet betong/gips	Nødvendig belysning Stikkontakt			Låsbar dør med samme nøkkel som til leiligheten



Illustrasjonsfoto



Foss Snekkeri er stolt leverandør av kjøkken på Rømmetunet

Vi har laget norske kvalitetsinnredninger siden 1955 og skal gjøre det i mange år fremover. Vi produserer innredninger for alle rom i våre produksjonslokaler på Å i Meldal under varemerket Fosslin.

Standard leveranse fra oss på Rømmetunet er kjøkken i modellen Hvit Uni, en tidløs og nøytral modell som tåler tidens tann godt. Kjøkken leveres med 20mm laminat benkeplater, og her kan man velge blant flere mønstre og farger i Foss Plater sitt sortiment.

Vi har et stort utvalg av kjøkken, bad, vaskerom og garderobe, så hos oss kan du få akkurat den stilen som passer deg og din leilighet. Vi hjelper deg gjerne!

Kine Heli Eikli
Tlf: 940 09 463
kine@fosslin.no

Hege Hoel
Tlf: 940 09 464
hege@fosslin.no

Lena Veronica Røe
Tlf: 479 72 824
lena@fosslin.no

Kjøpsbetingelser

Rømmetunet

Meglerforetak:

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

Org.nr: 936 159 419

Postboks 6054, Torgarden

7434 TRONDHEIM

Oppdragsnr.: 49220072

KJØPSBETINGELSER for leiligheter under oppføring i prosjektet Rømmetunet Bygg E av 25.05.2022

Rømmetunet er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn. Rømmetunet Bygg E består av 24 leiligheter med tilhørende p-kjeller. Selger forbeholder seg retten til å endre organiseringen mht antall enheter/byggetrinn, avhengig av fremdrift og salgstakt.

Adresse og matrikkelnummer:

Eiendommen har pt. ikke adresse.

Eiendommen har pr. i dag gnr./bnr. 5/422 i Orkland kommune.

Eiendommen vil bli fradelt og seksjonert, og hver leilighet blir tildelt endelig matrikkelnummer med eget seksjonsnummer og endelig adresse. Selger står fritt til å bestemme seksjonsnummer.

Tomt:

Eksakt tomteareal vil foreligge etter fradeling og endelig oppmåling utført av kommunen. Tomten disponeres av seksjonseierne enten i henhold til seksjonssøknad eller sameievedtekter.

Regulering:

Eiendommen omfattes av Områderegulering av Rømme Øvre (A54d) av 05.11.2014, sist revidert 24.04.2019.

Kopi av reguleringsplan ligger vedlagt, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Området er under utbygging, og kjøper gjøres kjent med at det vil være byggeaktivitet på området i en lengre periode.

Vei-vann-kloakk:

Eiendommen vil være tilknyttet offentlig vei. Vann og avløp er offentlig via private stikkledninger. Alle arbeider og kostnader er inkludert i kjøpesummen.

Brukstillatelse/ferdigattest:

Selger plikter å fremskaffe ferdigattest når prosjektet er ferdigstilt. Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning så kan det likevel utstede midlertidig brukstillatelse når kommunen finner det ubetenkelig, slik at kjøper kan overta og bebo boligen. Manglene skal da rettes av selger innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at selger stiller sikkerhet for at gjenstående arbeider blir rettet. Dersom gjenstående arbeider ikke blir utført innen fristen, skal kommunen gi selger pålegg om ferdigstillelse. Pålegget kan følges opp med tvangsmulkt eller forelegg.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, og selger plikter å fremlegge minimum midlertidig brukstillatelse til kjøper og megler før overtakelse. Kjøper kan kreve at det stilles sikkerhet for utstedelse av ferdigattest, ev så kan kjøper benytte seg av retten til tilbakehold ved overtakelse.

Dersom ferdigattest ikke foreligger på overtakelsestidspunkt, vil et beløp av oppgjøret bero på meglers klientkonto, som sikkerhet for utstedelse av ferdigattest. Beløpet kan frigis på bakgrunn av § 47 garanti, eller ved utstedelse av ferdigattest.

Visning

Se annonse på www.eiendomsmegler1.no, www.finn.no eller ta kontakt med oppdragsansvarlig.

Pris

Se prisliste.

Finansiering

Kjøper er innforstått med at en for selger, tilfredsstillende finansieringsbevis for hele kjøpesummen skal forelegges megler når avtale om kjøp inngås iht. Bustadopp-

føringslovas §46 2.ledd, og at disse opplysningene kan bli videreformidlet til utbyggers byggelånsbank. Finansieringsbevisets gyldighet må vare frem til overtakelse. Hvis nåværende bolig skal benyttes helt eller delvis til finansiering av kjøpet kan denne stilles som sikkerhet etter meglertakst utført av EiendomsMegler 1.

Handelen er juridisk bindende for begge parter ved aksept. Dersom kjøper ikke overholder sin forpliktelse med tilfredsstillende finansieringsbevis, er kjøper allikevel bundet og selger vil kunne påberope avtalen som vesentlig misligholdt og heve avtalen. Kjøper samtykker til at omkostninger knyttet til heving og dekningsalg i så fall dekkes av kjøper.

EiendomsMegler 1 tilbyr økonomisk rådgivning gjennom en samtale med en av SpareBank 1 sine mange finansielle rådgivere. Kontakt megler om dette. Meglerforetaket kan motta honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Omkostninger:

Som en del av det samlede vederlaget skal kjøper i tillegg til kjøpesummen betale følgende omkostninger:

- Dokumentavgift, 2,5% av tomteverdi	Se prisliste.
- Dokumentavgift p-plass	kr 500,-
- Dokumentavgift realsameie	kr 500,-
- Tinglysningsgebyr skjøte p.t.	kr 585,-
- Tinglysningsgebyr pantedokument p.t.	kr 585,-
- Stiftelsesgebyr sameie, pr. seksjon	kr 2.000,-
- Startkapital sameie	kr 10.000,-
- Startkapital realsameie	kr 10.000,-

Ev. overskytende stiftelsesgebyr overføres til sameiets driftskonto.

En eventuell økning i offentlige tinglysningsgebyr må dekkes av kjøper. Tinglysningsdommeren avgjør om dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres og dersom grunnlaget skulle bli endret vil en ev. reduksjon/økning være selgers ansvar og risiko.

Kommunale avgifter og formuesverdi:

Formuesverdi og kommunale avgifter fastsettes av skatteetaten og kommune etter ferdigstillelse. Om kommunen har innført eiendomsskatt så baseres denne på markedsverdi minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

Sameie/forretningsfører:

Selger har, på vegne av sameiet, anledning til å stifte og å inngå bindende forretningsføreravtale med 6-12 mnd oppsigelse.

Kjøperne vil bli innkalt til oppstartsmøte hvor nytt styre blir valgt, og sameiets budsjett, vedtekter og ev. husordensregler vil bli gjennomgått.

Lokalleie i forbindelse med møte og ev. gebyr for registrering i Brønnøysund faktureres sameiet ved overtakelse, ev. via startkapital.

Vedtekter:

Utkast til vedtekter for sameiet er utarbeidet. Det forutsettes at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen, selv om utkastet må oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstillelse av prosjektet, kommunale vedtak mv. Vedtekter fastsettes av utbygger i forbindelse med innsendelse av seksjoneringssøknaden.. Endringer kan fremmes av seksjonseierne i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven på årsmøte.

Felleskostnader:

Kjøper er forpliktet til å betale sin andel av eierseksjons-sameiets felleskostnader.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkel-

te bruksenhet eller etter forbruk. Normalordningen er at eierbrøken fordeles etter bruksareal (BRA).

Fellesutgiftene skal så langt det lar seg gjøre søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjon, ved at utgifter relatert til fellesarealer og utomhusarealer som seksjonene disponerer, skal dekkes av de respektive seksjoner.

Felleskostnader iht. budsjett dekker bl.a. avsetning til vedlikehold fellesarealer, forretningsførsel, grunnabonnement tv/bredbånd, forsikring bygg (ikke innbo) og fellesarealer og andre driftskostnader. Fjernvarme er stipulert til kr 9,- pr. kvm/mnd og faktureres samtidig med felleskostnadene (a-konto). Felleskostnadene er stipulert og basert på erfaringstall, og det tas derfor forbehold om endringer i budsjettposter og fellesutgifter. Kommunale avgifter, innboforsikring, renovasjon og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og faktureres direkte til hver enhet. Kostnader for velforening/realsameie er hensyntatt i budsjettet.

Budsjettet er et forslag til driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år, basert på stipulerte inntekter og kostnader. Budsjettet er utarbeidet av TOBB basert på opplysninger om eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer. Det tas forbehold om oppgitte arealer, antall leiligheter, organisering av fellesområder og øvrige opplysninger om prosjektet som kan endre forutsetningene for budsjettforslaget. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre boligselskapet andre eller større kostnader. Endelig fastsettelse av budsjett og nivå på felleskostnader vil bli foretatt av styret.

Stipulering av budsjett samt stifting av sameiet anses ikke som eiendomsmegling og omfattes dermed ikke av den sikkerhetsstillelse/ansvarsforsikring som gjelder i eiendomsmeglingsloven.

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 10.000,- som settes av til startkapital til sameiet.

Selger forplikter seg til å betale løpende fastsatte felleskostnader, stiftelsesomkostninger og startkapital på usolgte enheter.

Selger forbeholder seg retten til å leie ut, endre priser og kjøpsbetingelser på usolgte enheter.

Realsameie parkeringskjeller, boder og fellesareal: Parkeringskjeller og fellesareal blir fradelt som anleggseiendom med eget gnr. og bnr. under bakken/over bakken og eies av Realsameiet Rømmetunet, org.nr.: 823 098 472.

Realsameiet Rømmetunet vil stå som eier og hjemmelshaver til eiendommen frem til alle boligselskap på området Rømme Øvre er ferdigstilt. Rømmetunet AS kan likevel velge å overføre hjemmel til eiendomsretten til sameierne på et tidligere tidspunkt.

Sameiet Rømmetunet, Sameiet Rømmetunet 2 og øvrige boligselskap som etableres på utbyggingsområdet Rømme Øvre skal eie sameieparter i henhold til antall enheter i det respektive boligselskapet. Eierforholdene i realsameiet vil utvides til å omfatte nye boligselskap etter hvert som området Rømme Øvre bygges ut.

Det medfølger én stk. p-plass pr. leilighet, med unntak av leilighetene på 43 kvm. For leiligheter på 43 kvm kan p-plass kjøpes for kr 250.000,-.

Større leiligheter har mulighet for å kjøpe ekstra p-plass til kr 400.000,-. Her gjelder «først til mølla-prinsippet». Ved kjøp av p-plass tilkommer dokumentavgift kr 500,- pr. p-plass. Leiligheter med parkering har eksklusiv bruksrett til en eller flere parkeringsplasser i parkeringskjeller. Parkeringskjelleren/anleggseiendommen vil for øvrig bli felles for boliger innenfor detaljreguleringsplan A54d, og bygges ut i takt med det enkelte byggetrinn.

Drift av parkeringskjelleren vil foregå via realsameiet med egne vedtekter.

Selger forbeholder seg retten til å omorganisere parkeringskjeller underveis, avhengig av offentlige forhold og salg-/utbyggingstakt, herunder evt. utvide/ redusere parkeringskjeller. Selger forbeholder seg også retten til å etablere midlertidig plassering i kjeller avhengig av utbyggingstakt.

Parkeringsplassene i parkeringskjelleren er prosjektert med utgangspunkt i anbefalinger gitt av Direktoratet for bygg kvalitet. Kjøper gjøres oppmerksom på at både bredden på enkelte parkeringsplasser og manøvreringsareal vil kunne avvike noe fra anbefalinger gitt i andre anvisninger og veiledere. Parkeringsplassene anses som fullt ut funksjonelle for standard bilbredde og -lengde, som definert av Statens Vegvesen. Kjøpere med spesielle behov hva angår parkering oppfordres til å ta dette opp med selger før kjøpe tilbud inngis.

Pr. overtakelsesdato betales i tillegg til kjøpesum kr 10.000,- som settes av til startkapital til realsameiet.

Det vil på vegne av kjøperne bli tilbakeholdt et beløp på kr. 50.000,- som sikkerhet for ferdigstillelse av p-kjeller/fellesareal/grøntareal.

Leverandøravtaler:

Selger har på vegne av sameiet anledning til å inngå bindende avtaler vedrørende f.eks.:

- Heis
- Fjernavlesning av forbruk av varmtvann og fjernvarme
- Vaktmester
- Forretningsfører
- TV og internett
- Andre nødvendige serviceavtaler til teknisk anlegg i garantitidens varighet

Øvrige kjøpsforhold

Selger:

Rømmetunet AS, org.nr: 918865624.

Selger står fritt til å overdra sine rettigheter og forpliktelser, etter nærværende avtale til annet selskap innenfor samme konsern eller annet selskap som kontrolleres direkte eller indirekte av de som i dag kontrollerer selger. Med "overdra" menes enhver form for overdragelse. For overdragelse til andre enn de foran nevnte subjekter må kjøper samtykke. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Selskapets formål:

Selskapet er stiftet med det formål å bygge ut prosjektet RØMMETUNET.

Selgers forbehold:

Selger tar forbehold om følgende:

- At, en for selger, tilfredsstillende offentlig godkjenning i form av igangsettingstillatelse innvilges for prosjektet.
- At det forhåndsselges 60 % av boligene
- At, en for selger, tilfredsstillende byggelånsfinansiering innvilges for prosjektet.
- At, en for selger, tilfredsstillende prosjektøkonomi foreligger når ovennevnte forbehold er avklart.

Selgers forbehold skal senest være avklart innen 01.04.2023. Forbehold anses avklart først når Selger har erklært dette uttrykkelig overfor kjøper. Selv om omstendighetene i forbeholdene inntatt over er inntruffet, kan Selger avvente erklæring om frafall av forbeholdene til fristen for avklaring av forbeholdene er kommet.

Selger kan uavhengig av ovennevnte, selv velge å slette forbeholdene innen fristen selv om forbeholdene ikke er

innfridd. Dette er ikke meglers avgjørelse og ansvar, og kjøper er innforstått med at det i et slikt tilfelle er selger som bærer all risiko for å få prosjektet realisert.

Selger har anledning til å slette forbehold eller flytte frist for forbehold for usolgte bygg eller enheter i prosjektet. Kjøper informeres om at dette kan medføre lengre byggeaktivitet for prosjektet i sin helhet.

Parter er ubundet av kontrakten dersom forbehold ikke er avklart innen ovennevnte frist. Partene har ved et slikt bortfall av kontrakten intet å kreve av hverandre.

Offentlige forbehold:

Kjøper aksepterer at det på eiendommen kan påheftes erklæringer/heftelser som måtte bli påkrevd av offentlig myndighet, deriblant erklæring som regulerer drift og vedlikehold av fellesområder, og drift og vedlikehold av energi/nettverk/renovasjon m.m.

Overtakelse:

Beregnet ferdigstillelse er 15 - 18 mnd etter at selgers forbehold er erklært frafalt, uavhengig av om forbehold faktisk er innfridd eller ikke. Dersom det oppstår forsinkelse som berettiger dagmulkt, så skal dette beregnes fra måned 19 etter sletting av selgers forbehold.

Endelig fastsettelse av nøyaktig overtagelsestidspunkt vil ikke være avklart før utsendelse av innkalling til overtagelsesforretning som sendes ut senest 4 uker før forretningen skal avholdes. Overtakelse kan tidligst skje når det foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse, samt overtagelsesprotokoll signert av begge parter som bekrefter at overtagelse har funnet sted. En forutsetning for at overtagelse skal kunne finne sted er at fullt oppgjør inklusive omkostninger er bekreftet mottatt på meglers klientkonto.

Det er ulovlig å ta boligen i bruk uten ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Kjøper har heller ingen plikt til å overta eller innbetale oppgjør uten at ferdigattest / midlertidig brukstillatelse foreligger.

Det gjøres oppmerksom på at oppgjørs- og overtagesdato vil kunne skje selv om det fortsatt vil foregå byggarbeider på eiendommen i forbindelse med ferdigstillelse av de øvrige leiligheter/fellesarealer/tekniske installasjoner. Kjøper kan ikke nekte å overta selv om seksjonering/fradeling/hjemmelsovergang ikke er gjennomført. Kjøpesummen vil bli stående på meglers klientkonto inntil nødvendige formaliteter er på plass, ev så kan utbetaling av oppgjør skje på bakgrunn av §47 garanti.

Boligen skal leveres i byggrensjort stand, og fellesarealer i ryddet stand. Kjøper aksepterer at alle befaringer, overtakelser og 1-års befaringer avholdes innenfor normal kontortid.

Fellesarealer/utomhusarealer:

Overtakelse av felles- og utearealer skjer samtidig med at den enkelte leilighet overtas. Det vil gjennomføres en befaring av felles/utomhusarealer for å avdekke evt. feil og mangler samt manglende ferdigstillelse.

Overtakelse av boligen med tilhørende andel fellesareal kan ikke nektes av kjøper selv om fellesareal/utomhusareal ikke er ferdigstilt. Såfremt deler av utvendige arbeider ikke er ferdigstilt ved overtakelse, skal manglende ferdigstilte arbeider anmerkes i overtakelsesprotokollen. Kjøper opplyses om muligheten til å tilbakeholde nødvendig beløp på meglers klientkonto som sikkerhet for manglene. Tilbakeholdt beløp må stå i samsvar med manglene. Alternativt kan selger stille garanti for ferdigstillelsen, med beløp utarbeidet av takstmann. Ovennevnte informasjon om tilbakeholdelse gjelder også for de forhold som gjenstår for å få ferdigattest.

Heftelser/servitutter:

Det er lovbestemt panterett til sameiet. Det skal ved hjemmelsoverføringen ikke hvile uvedkommende panteheftelser i eiendomsretten. Det er pr. d.d. tinglyst følgende heftelser i eiendomsrett som vil følge eiendommen, og som betyr at kjøpers bank vil få prioritet etter disse:

1930/900121-1/64 20.02.1930 ELEKTRISKE KRAFTLINJER SKJENNALFOSS - BÅRDSHAUG - THAMSHAVN OG BÅRDSHAUG - LØKKEN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5059 GNR: 5 BNR: 5

1932/900123-1/64 09.05.1932 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
ORKDAL KOMMUNALE
STERKSTRØMSLEDNING
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5059 GNR: 5 BNR: 5

1955/1580-1/64 04.10.1955 ERKLÆRING/AVTALE OVERENSKOMST MELLOM ORKLA GRUBE OG EIEREN AV D.E. MFL. OM FORLIK AV HØYESTERETTSSAK NR 1/1953 ANG PÅSTÅTT SKADE PÅ LAKSEFISKERIET I ORKLA ELV
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5059 GNR: 5 BNR: 5

1957/2194-1/64 18.12.1957 ERKLÆRING/AVTALE VEDR. KOMMUNAL KLOAKKLEDNING OVER D.E.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5059 GNR: 5 BNR: 5

2018/312224-1/200 11.01.2018 21:00 ELEKTRISKE KRAFTLINJER
Rettighetshaver: SALVESEN & THAMS EIENDOM AS ORG. NR: 913 433 742
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 5059 GNR: 5 BNR: 5

Da eiendommen er under utbygging/fradeling, så gjøres kjøper kjent med at det kan påløpe ytterligere heftelser i eiendomsretten som kjøpers bank vil få prioritet etter. Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser som erklæringer/avtaler. Dog har selger opplyst at han ikke har kjennskap til slike erklæringer/avtaler som har innvirkning på denne eiendommen.

Generelle forutsetninger:

Kjøpsbetingelser:

Kjøpsbetingelsene regulerer betingelsene for kjøp av bolig. Boligen er i fortsettelsen omtalt som leilighet. Avtale anses inngått når kjøper har levert megler skriftlig bindende bekreftelse på kjøp og aksept er meddelt.

Kjøpsbetingelsene utgjør, sammen med akseptbrev, leveransebeskrivelse og skriftlige opplysninger i prospekt/brosjyremateriell, de samlede avtalevilkårene for kjøp av den aktuelle leiligheten.

Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg inkl. tegninger. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart på dette tidspunkt. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, gjelder yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for handelen, foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper gjøres oppmerksom på at alle skisser, frihånds- og oversiktstegninger i perspektiv, fotos, annonser, bilder og planer er foreløpige og utformet for å illustrere prosjektet. Slike tegninger, fotos, annonser, beskrivelser, mv., vil derfor inneholde detaljer - eksempelvis beplantning, innredning, møbler, tekst og andre ting - som ikke nødvendigvis vil inngå i den ferdige leveransen, og er ikke å anse som en del av avtalevilkårene for kjøpet. Slike avvik kan ikke påberopes som mangel fra kjøpers side.

Ved forsinkelse kan kjøper ha krav på dagmulkt tilsvarende 0,75 promille av vederlaget i inntil 100 dager der det er eietomt, på festet tomt er satsen 1 promille.

Kontraktsvilkår:

Avtaleforholdet er underlagt bestemmelsene i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad (Bustadoppføringslova). Bustadoppføringslova bruker betegnelsen entreprenøren og forbrukeren,

mens her brukes uttrykkene selger og kjøper om de samme betegnelse.

Bustadsoppføringslova sikrer kjøper rettigheter som ikke kan innskrenkes i kjøpekontrakten, jfr. Bustadoppføringslova § 3.

Prosjektet retter seg mot kjøper som ønsker å erverve bolig til eget bruk.

Bustadsoppføringslova kommer ikke til anvendelse der kjøper anses som profesjonell/investor, eller når leiligheten er ferdigstilt. I slike tilfeller vil handelen i hovedsak reguleres av lov om avhending av fast eiendom av 3.juli 1992 nr. 93. Selger kan likevel velge å selge etter Bustadoppføringslova.

Eierforhold:

Kjøper blir ved gjennomføring av avtalen medeier i et eierseksjonssameie. Kjøper vil få enerett til bruk av sin leilighet med eventuelt tinglyst tilleggsareal. Kjøpers øvrige rettigheter som medeier i et eierseksjonssameie følger av eierseksjonslovgivningen (Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (eierseksjonsloven), og vedtektene til enhver tid. Sameiet har pantesikkerhet i hver seksjon for ubetalte krav og forpliktelser overfor sameiet (legalpanterett), i medhold av eierseksjonslovens § 31.

Det gjøres oppmerksom på at man kun kan kjøpe og erverve to boligseksjoner i sameiet, med unntak av erverv av fritidsbolig. Dette gjelder også indirekte erverv.

Garantier:

For enheter som blir solgt etter Bustadoppføringslova skal selger stille de nødvendige garantier i samsvar med Bustadsoppføringslova §§ 12 og evt. 47. Innholdet/vilkårene i garantien vil være i samsvar med det til enhver tid gjeldende regelverk på det tidspunkt garantien utstedes. Pt.t skal garantien gjelde i byggeperioden og frem til 5 år etter overtakelsen jfr. § 12. Garantien gjelder som sikkerhet både for selve leiligheten, og for boligdelens fellesareal, utomhusareal, herunder ferdigstillel-

sen av disse. Garantiene sendes av praktiske årsaker til EiendomsMegler1 på vegne av kjøper. Garanti blir tilsendt kjøper. Ved utstedelse av samlegaranti vil denne bli tilsendt forretningsfører/styreleder i sameiet.

Eventuelle mangler må varsles til selger så snart som mulig etter at de er oppdaget, eller etter at det var mulig å oppdage dem. Reklamasjonstiden er 5 år etter overtagelsen, jfr. Bustadoppføringslova § 30.

Vær oppmerksom på at det parallelt med reklamasjonsfristene også løper en selvstendig foreldelsesfrist etter foreldelsesloven, noe som kan medføre at et mangelskrav bortfaller som foreldet før reklamasjonsfristen på 5 år er ute og selv om man har reklamert innen «rimelig tid». Foreldelse avbrytes normalt ved rettslige skritt, reklamasjon etter bustadoppføringsloven er ikke tilstrekkelig. Reglene om foreldelse er særlig relevant der mangler oppdages en tid etter overtagelse og/eller der entreprenøren/selger ikke imøtekommer reklamasjonen.

Der det er aktuelt å gjøre krav gjeldende ikke bare mot entreprenøren/selger, men også garantisten, så er det viktig å merke seg at garantistens ansvar foreldes etter de samme regler som gjelder i forholdet til entreprenør/selger. Dette innebærer at garantistens ansvar foreldes på selvstendig grunnlag og at det derfor er svært viktig å også sørge for at foreldelse avbrytes også overfor garantisten, idet fristavbrudd overfor entreprenøren/selger er uten betydning i forholdet til garantisten.

Byggbeskrivelse/leveransebeskrivelse:

Byggebeskrivelsen/leveransebeskrivelsen skal angi hvilken teknisk standard prosjektet leveres med, samt foreløpig angi hva komplett leveranse etter kjøpekontrakten innebærer. Dersom det ikke er tatt inn spesifiserte bestemmelser i kjøpekontrakten, gjelder følgende krav:

- De tekniske løsninger skal tilfredsstillende plan- og bygningslovgivningen, herunder kravene i teknisk forskrift.
- Utført arbeid skal tilfredsstillende avtalte toleranseklasser i henhold til kontrakt. Om ikke toleransekrav er avtalt i

kontrakt vil krav til avvik være i henhold til normalkrav i standarden, jfr. Norsk Standard NS 3420.

Det gjøres oppmerksom på at iht. teknisk forskrift, så er det ikke krav om at alle vinduer leveres med åpningsmulighet.

Ved modul-/elementbygg, må kjøper avklare med selger vedr. skjøter/overganger etc. samt begrensede muligheter for tilpasninger.

Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer i materialvalg og konstruksjonsløsninger, samt foreta tilpasninger som er nødvendig etter hvert som tiltaket detaljprosjekteres uten forhåndsvarsel til kjøperne. Dette gjelder også ev. sammenslåing eller oppdeling av leiligheter. Endringene skal ikke redusere byggets eller leilighetens kvalitet eller vesentlig endre innholdet i prosjektet som sådan. Slike endringer gir ikke rett til prisjustering fra noen av partene. Om det blir nødvendig å gjennomføre vesentlige endringer ut over de forannevnte bestemmelser, plikter selger å varsle kjøper om endringene uten ugrunnet opphold.

Tillegg-/ endringsarbeider:

Kjøperen kan ikke kreve å få utført endringer eller tilleggsarbeider, jfr. Bustadoppføringslova § 9:

- som vil endre kontraktsummen med 15 % eller mer,
- som ikke står i sammenheng med selgers ytelse eller
- som vil medføre ulemper for selger som ikke står i forhold til kjøpers interesse i å kreve endringen eller tilleggsarbeidet.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de kostnadmessige og tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever.

Tilleggsvederlag/Tilleggsfrist:

Partene kan kreve justering av det avtalte vederlag i henhold til Bustadoppføringslovas regler om endringer

og tilleggsarbeid. Selger kan kreve tilleggsvederlag for nødvendige kostnader som kommer av forhold på kjøperens side. Selgeren kan også kreve at kjøperen stiller sikkerhet for selgerens krav på tilleggsvederlag.

Mot sikkerhet etter Bustadoppføringslova § 47, kan selgeren/underleverandør kreve at kjøperen betaler forskudd for vederlag for endringer og tilleggsarbeider. Uten §47-garanti, forfaller kostnader knyttet til kundeendringer til betaling sammen med kjøpesummen for leiligheten.

All betaling av tilleggsvederlag skal normalt skje via meglers klientkonto. Dersom det likevel inngås avtale om at fakturering skal skje direkte til kjøper fra selger eller underleverandør, skal forfall tidligst være samme dag som overtakelse.

Selgeren skal skriftlig klargjøre for kjøperen de tidsmessige konsekvensene av de endringene eller tilleggsarbeidene kjøperen krever. Om selgeren vil påberope seg tilleggsfrist, skal kjøper varsles ved inngåelse av endringene eller tilleggsarbeidene. Selger kan kreve påslag på kundeendringene.

Avbestilling:

Dersom forbrukeren avbestiller før det er gitt igangsettingstillatelse betaler forbrukeren avbestillingsgebyr, jfr. Bustadoppføringslova § 54. Avbestillingsgebyret fastsettes til 5 % av total kontraktssum inkludert merverdiavgift. Dersom forbrukeren avbestiller etter at igangsettingstillatelse er gitt, fastsettes selgerens krav på vederlag og erstatning i samsvar med Bustadoppføringslova §§ 52 og 53. Kjøper bærer all risiko ved avbestilling.

Forsinkelse kjøper:

Ved forsinket betaling skal kjøperen betale forsinkelsesrente i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling (forsinkelsesrenteloven). Selgeren kan likeledes da nekte kjøperen å overta inntil betaling skjer.

Selv om deler av oppgjøret er innbetalt til rett tid, skal kjøper betale forsinkelsesrenter av hele kontraktsummen til fullt oppgjør samt omkostninger er mottatt meglers klientkonto. Beløpet blir avregnet fra overtagelse/forfall til betaling finner sted. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto.

Denne bestemmelsen gir ikke kjøperen rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Dersom kjøper ikke oppfyller sin del av kontrakten (signerer kontrakt, fremskaffer tilfredsstillende finansieringsbekreftelse, ikke innbetaler forskudd hvor det er avtalt eller ikke innbetaler oppgjør ved overtagelse m.m.), kan selger med 10 dagers varsel heve kjøpet og videreselge eiendommen (dekningssalg). Kjøper skal i så fall erstatte selgers økonomiske tap etter reglene i Bustadoppføringslova § 58.

Selger forbeholder seg retten til å heve kjøpekontrakten også etter overtagelse og/eller hjemmelsoverføring jfr. bustadoppføringsloven § 57 annet ledd annet punktum.

Forsinket levering:

Selger kan ha rett til tilleggsfrister uten kompensasjon til kjøper etter reglene som gjelder i Bustadoppføringslova. Kjøper er kjent med og aksepterer at forsinkelser som skyldes force majeure, streik, ekstreme klimatiske forhold o.l. gir selger en rett til å forlenge fristen for overtagelse. Kjøper anmodes spesielt å tilpasse dette forhold ved ev salg av nåværende bolig. Såfremt forsinkelse skulle skyldes f.eks. brann, vannskade, innbrudd e.l. gjøres det spesielt oppmerksom på at dette kan gi selger rett til en tilleggsfrist for levering uten kompensasjon overfor kjøper. Disse forhold må også tas hensyn til ved salg av nåværende bolig da byggforsikringen til selger ikke dekker eventuell erstatningsbolig for kjøper ved slik forsinkelse.

Energimerking:

Det er selger/utbyggers ansvar å innhente lovpålagt

energiattest for eiendommen, med en energiklassifisering på en skala fra A- G. Dersom utbygger/selger ikke har fått utarbeidet energiattest og merke på grunnlag av byggets tekniske leveranse, må disse fremlegges senest i forbindelse med utstedelse av ferdigattest for eiendommen.

Arealangivelse:

Arealene i salgsoppgaven og annet markedsføringsmateriale er oppgitt i bruksareal (BRA), og er å betrakte som omtrentlig areal. Dette arealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger, inklusive areal for ev. innvendig bod. I tillegg til bruksarealet kommer bod utenfor, eventuelt parkeringsplass og balkong/markterrasse. Da de oppgitte arealer i markedsføringen er å betrakte som et ca. areal, har partene ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre/større enn markedsført areal.

Kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/ supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp inngås.

Endringer i gebyr/omkostninger:

Ved økning av skatter, avgifter og gebyrer, herunder blant annet mva., tinglysingsgebyrer og dokumentavgift, i tiden mellom avtaleinngåelse og overtagelse vil vederlaget øke tilsvarende.

Videresalg av kontraktposisjon:

Omsetning av avtaledokumentet forutsetter samtykke

fra selger, samt at

- ny kjøper trer inn i de samme rettigheter og forpliktelser som følger av denne kontrakten og eventuelle tilleggs- og endringskontrakter,
- ny kjøper fremlegger tilfredsstillende finansieringsbekreftelse og
- at opprinnelig kjøper har innbetalt til meglers konto et administrasjonsgebyr stort kr 10.000,- inkl. mva.

Videresalg før selgers forbehold er avklart vil ikke bli akseptert.

Selger/megler påberoper seg opphavsrettighetene til alt markedsmateriell for boligprosjektet, herunder bilder og illustrasjoner. Kjøper kan ikke benytte boligprosjektets markedsmateriell i sin markedsføring for transport av kjøpekontrakt uten megler/selgers samtykke.

Det opplyses om at dersom boligen er kjøpt med henblikk på å ikke overta eller bebo denne, herunder som et videresalgobjekt vil videresalget reguleres av Bustadoppføringslova. Herunder vil selger måtte oppfylle vilkår i Bustadoppføringslova ved ev. videresalg som også medfører garantistillelse.

Transport/endring av avtalen:

Det forutsettes at kjøtet tinglyses i kjøpers navn i henhold til bud og kjøpekontrakt. Dersom kjøper ønsker å endre kontraktspart/hjemmelsforhold, vil det påløpe et gebyr stort 10.000,- inkl. mva. for utarbeidelse av transportkontrakt og endring av skjøte/dokumenter. Dette gjelder også endring internt i egen familie, overdragelse til selskap og blanco-skjøte. Endring krever selgers samtykke.

Vedlegg:

Stipulert budsjett, utkast til vedtekter og kommunale opplysninger er vedlegg. Tinglyste erklæringer er vedlegg til kontrakt men kan fås ved henvendelse til megler. Avtaleforholdet reguleres av Bustadoppføringslova og Eierseksjonsloven som i sin helhet kan leses på lovdata.no.

Dersom kjøper ikke har tilgang til internett, kan megler kontaktes slik at kjøper får utlevert et eksemplar av lovene.

Meglers rett og plikt til å stanse gjennomføring av en handel: Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon. Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Personvern:

EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført,

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Meglernes vederlag (eks mva.) som belastes selger: Provisjon kr 45.000,- pr. enhet, oppgjørsgjebyr kr 3.920,-.

Fastpris:

Ordinære budfrister gjelder ikke da selger er profesjonell. For bolig uten budgiving gis EiendomsMegler 1 rett til å akseptere bindende kjøps-

bekreftelser i henhold til prisliste. Dette betyr at kjøper ikke kan trekke tilbake sin bindende kjøpsbekreftelse etter at denne har kommet til meglers kunnskap. Selger forbeholder seg retten til å forkaste eller avslå bindende kjøpsbekreftelse uten å måtte begrunne dette. Herunder tildeling ved mottak av flere kjøpsbekreftelser på samme enhet. For øvrig kommer gjeldende lovgivning til enhver tid til anvendelse.

Til orientering:

Informasjonen i salgsoppgaven er utarbeidet med bakgrunn i opplysninger mottatt fra det offentlige, selger og selgers leverandører. All informasjon er godkjent av selger, hvor selger innestår for innholdet.

Selger og megler tar forbehold om trykkfeil i prospekt og prisliste.



Vedlegg

DRIFTSBUDSJETT

OG

FELLESKOSTNADER

FOR

SAMEIET RØMMETUNET 4

Utarbeidet av Boligbyggelaget TOBB
31.05.22

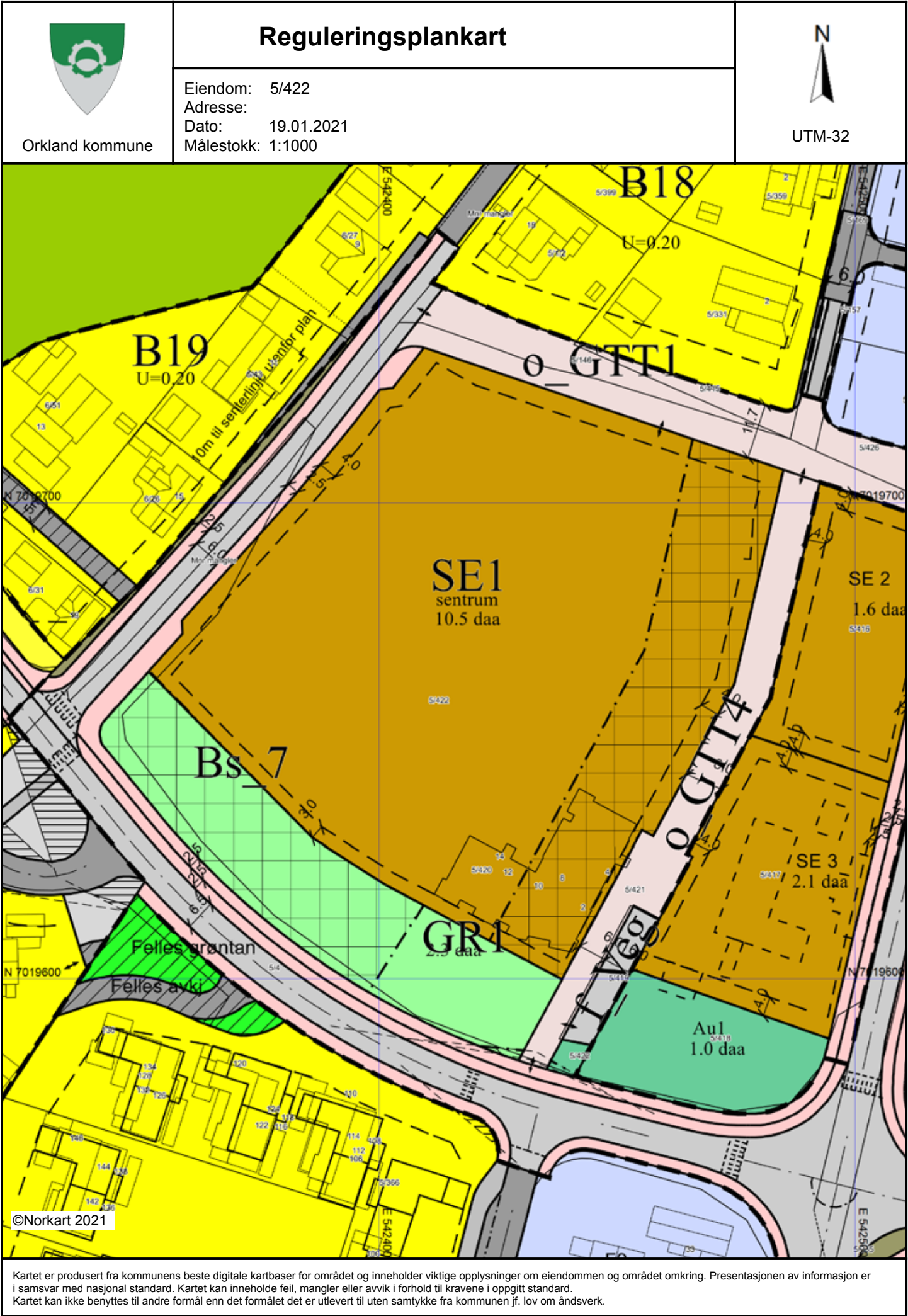
Boligbyggelaget TOBB										TOBB	
SAMEIET RØMMETUNET 4											
BUDSJETT AR 1 - AR 5		Antall seksjoner: Prisutvikling i %:		24 2,5							
INNETEKTER	Fordeling	Ar 1	Ar 2	Ar 3	Ar 4	Ar 5	Budsjettforutsetninger				
Innbetaling startkapital		240 000					Felleskostnader:				
Felleskostnader drift	Brøk	401 600	411 640	421 931	432 479	443 291	Areal (BRA)er benyttet som fordelingsbrøk, bortsett fra kabel-tv / bredbånd, kontingent til				
Kabel-tv / bredbånd	Flatt	172 512	176 825	181 245	185 777	190 421	realsameiet, samt tillegg for måling og avregning av fjernvarme hvor det er flat fordeling. I tillegg				
Kontingent Realsameiet Rømmetunet	Flatt	86 400	88 560	90 774	93 043	95 369	kommer forbruk av fjernvarme. Det betales en akonto pr mnd med utgangspunkt i stipulert forbruk.				
Fjernvarme (9kr/m2)	Brøk	162 864	166 936	171 109	175 387	179 771	Avregning skjer normalt årlig og ved elerskifter. Vedlagte driftsbudsjett er forslag. Endelig budsjett				
Måling og avregning	Flatt	35 424	36 310	37 217	38 148	39 101	besluttet av styret.				
Sum inntekter		1 098 800	880 270	902 277	924 834	947 955	Startkapital kr 10.000,- pr seksjon betales inn ved overtakelse.				
KOSTNADER							Forsikringspremie er stipulert. Innboforsikring kommer i tillegg, og ordnes av hver enkelt seksjonseier.				
Forretningsførerhonorar	Brøk	59 200	60 680	62 197	63 752	65 346	Inn under drift og serviceavtaler har vi tatt høyde for f.eks brannteknisk anlegg, sprinklerkontroll, vvs,				
Styrehonorar	Brøk	20 000	20 500	21 013	21 538	22 076	matteleie, vaktmesterfenster. Alt ettersom hvilke avtaler som inngås.				
Revisor	Brøk	8 000	8 200	8 405	8 615	8 831	Kontingent til Realsameiet Rømmetunet settes av styret i realsameiet og er estimert til 300kr/mnd pr				
Løpende vedlikehold	Brøk	40 000	41 000	42 025	43 076	44 153	p-plass. I tillegg til drift av parkeringskjelleren, dekker dette også kostnader til felles uteareal.				
Bygningsforsikring	Brøk	80 000	82 000	84 050	86 151	88 305	Kabel-tv / bredbånd er satt til 599kr/mnd og forutsetter kollektiv leveranse. Beløp vil bli justert når				
Drift og serviceavtaler	Brøk	80 000	82 000	84 050	86 151	88 305	leverandør og løsning er valgt.				
Fellesstrøm	Brøk	25 000	25 625	26 266	26 922	27 595	Antatt kostnad knyttet til fjernvarme er estimert til 9kr/m2 pr mnd (a konto), i tillegg til kostnader til				
Renhold / trappevask	Brøk	40 000	41 000	42 025	43 076	44 153	installasjon, måling og avregning. Avregning er basert på en 10-årig leasingavtale på trådløs				
Heis (inkl.serviceavtale)	Brøk	20 000	20 500	21 013	21 538	22 076	fjernavlesning av målerverdier på oppvarming og vann. Ønskes avtalen oppsagt tidligere må				
Fjernvarme (9kr/m2)	Brøk	162 864	166 936	171 109	175 387	179 771	sameiet betale ut gjenværende andel av investeringskostnaden.				
Måling og avregning	Flatt	35 424	36 310	37 217	38 148	39 101	Kommunale avgifter, renovasjon og individuelt strømforbruk er ikke inkludert i budsjettet, og				
Oppvarming / fjernvarme fellesareal	Brøk	14 400	14 760	15 129	15 507	15 895	forutsetter fakturering direkte til den enkelte seksjonseier.				
Kontingent Realsameiet Rømmetunet	Flatt	86 400	88 560	90 774	93 043	95 369	Det tas forbehold om justering av areal (BRA) opp i mot endelig seksjoneringsbrøk. Dette kan gi noe				
Kabel-tv / bredbånd	Flatt	172 512	176 825	181 245	185 777	190 421	avvik i felleskostnadene.				
Andre driftsutgifter	Brøk	15 000	15 375	15 759	16 153	16 557	Endringer i felleskostnadene:				
Sum kostnader		858 800	880 270	902 277	924 834	947 955	Det er budsjettet med lik forventet prisutvikling. Endringer i driftsbudsjettet, organisering eller				
DRIFTSRESULTAT		240 000	0	0	0	0	uforutsette/større vedlikeholdsbehov vil medføre endringer i felleskostnadene.				
ARSRESULTAT		240 000	0	0	0	0					
Årsresultat		240 000	0	0	0	0					
Disponible midler 01.01		0	240 000	240 000	240 000	240 000					
Disponible midler 31.12		240 000	240 000	240 000	240 000	240 000					
Antatt endring FK fra 01.01:		0,00	2,50	2,50	2,50	2,50					

Boligbyggelaget TOBB

SAMEIET RØMMETUNET 4

TOBB

Snr	H-nr	Leil.nr.	Areal BRA ca.	Kabel-tv Bredbånd	Kontingent Realsameiet	Måling Avregning	Felleskostn. drift	Felleskostnader pr mnd	Fjernvarme Akonto
			m2	år 1	år 1	år 1	år 1	år 1	år 1
1	H0101	E1-1	83	599	300	125	1 842	2 866	747
2	H0102	E1-2	60	599	300	125	1 332	2 356	540
3	H0103	E1-3	43	599	300	125	954	1 978	387
4	H0104	E1-4	62	599	300	125	1 376	2 400	558
5	H0105	E1-5	54	599	300	125	1 198	2 222	486
6	H0106	E1-6	75	599	300	125	1 664	2 688	675
7	H0201	E2-1	83	599	300	125	1 842	2 866	747
8	H0202	E2-2	60	599	300	125	1 332	2 356	540
9	H0203	E2-3	43	599	300	125	954	1 978	387
10	H0204	E2-4	62	599	300	125	1 376	2 400	558
11	H0205	E2-5	54	599	300	125	1 198	2 222	486
12	H0206	E2-6	75	599	300	125	1 664	2 688	675
13	H0301	E3-1	83	599	300	125	1 842	2 866	747
14	H0302	E3-2	60	599	300	125	1 332	2 356	540
15	H0303	E3-3	43	599	300	125	954	1 978	387
16	H0304	E3-4	62	599	300	125	1 376	2 400	558
17	H0305	E3-5	54	599	300	125	1 198	2 222	486
18	H0306	E3-6	75	599	300	125	1 664	2 688	675
19	H0401	E4-1	83	599	300	125	1 842	2 866	747
20	H0402	E4-2	60	599	300	125	1 332	2 356	540
21	H0403	E4-3	43	599	300	125	954	1 978	387
22	H0404	E4-4	62	599	300	125	1 376	2 400	558
23	H0405	E4-5	54	599	300	125	1 198	2 222	486
24	H0406	E4-6	75,0	599	300	125	1 664	2 688	675
			1 508,0	14 376	7 200	3 000	33 467	58 043	13 572



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Område for forretning
	Område for industri/lager
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko)
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Jernbane
	Annet trafikkområde (på land)
	Friområder
	Park
	Anlegg for lek
	Annet friområde
	Friområde i sjø og vassdrag
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Vann- og avløpsanlegg
	Annet spesialområde
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor
	Forretning/Kontor/Industri
	Forretning/Industri
	Forretning/Offentlig
	Annet kombinert formål
	Unyansert formål (kun for eldre planer)
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan PBL 2008	
	Sikringsonegrense
	Støysonegrense
	Angitthensyngrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Sentrumsformål
	Kjøpesenter
	Tjenesteyting
	Næringsbebyggelse
	Idrett
	Andre idrettsanlegg
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
	Uteoppholdsareal
	Lekeplass
	Bolig/forretning/kontor
	Bolig/tjenesteyting
	Forretning/industri
	Forretning/tjenesteyting
	Veg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gatetun
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Parkeringshus/-anlegg
	Grønnstruktur
	Naturområde
	Turdrag
	Turveg
	Friområde
	Park
	Vegetasjonsskjerm
	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Skogbruk
	Friluftsområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Frisikt
	Støysone - Rød sone iht. T-1442
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmåls
	Båndlegging for regulering etter PBL
	Båndlegging etter lov om kulturminner
	Båndleggingsone
	Bestemmelseområde - Anlegg- og riggområde
	Bestemmelseområde
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Vedtatt reguleringsplan - ikke vektorisert
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kjørefelt
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning/ fysisk spere
	Avkjørsel
	Innkjøring
	Utkjøring
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

OMRÅDEREGULERING AV RØMME ØVRE (A54d)

Dato for godkjenning av kommunestyret: 05.11.2014

Revidert ved mindre endring 16.08.2017

Endring vedtatt i Kommunestyret 24.04.19

Dato for siste revisjon av bestemmelser: 24.04.19

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. AVGRENSING

Det regulerte området er merket med reguleringsgrense i plankartet.

§ 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området blir regulert til:

Bebyggelse og anlegg, jf. pbl § 12-5, nr 1

Sentrumsformål

Lekeplass

Uteopphold/ Annet uteopphold

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl § 12-5, nr 2

Veg

Fortau

Gatetun

Sykkelveg/ -felt

Annen veggrunn – grøntareal

Kollektivholdeplass

Parkering

Grønnstruktur, jf. pbl § 12-5, nr 3

Grøntstruktur

Park

Uteopphold

Annet uteopphold

Bestemmelsesområde

BS1-5 bygningstyper

BS 6 Høyde på bygninger og bakkeparkering

BS 7 parkeringskjeller

§ 3. FELLES BESTEMMELSER

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:500 for det området som skal bygges ut. For område SE1 og SE 6 skal det sendes inn plan som viser området i sin helhet. Plan skal vise plassering av bygg, eksisterende og fremtidig terreng i tillegg til vegetasjon som skal bevares eller fjernes. Planen skal også vise avkjørsel, gangveier, parkering for bil og sykkel, oppholds- og lekeareal og areal for avfallshåndtering. Dette innebærer at utomhusplan også skal omfatte område regulert til grøntstruktur og uteopphold.

3.2 Støy

Sammen med søknad om byggetillatelse skal forslag til nødvendige støytiltak være en del av byggesøknaden. Soverom skal legges til den stille side av bygget, eventuelt skal det være gjennomført støyreducerende tiltak for å redusere støy til et nivå som tilfredsstiller NS 8175 klasse C. Før første bolig innenfor hvert felt blir tatt i bruk skal støyforholdene på utomhusarealene i feltet tilfredsstille krav i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012.

Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn Lden 55 dB på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L5AF70 dB.

3.3 Kulturminner

Dersom det under arbeid i planområdet kommer frem ting, strukturer eller andre forhold av kulturhistorisk betydning, skal arbeidet stoppes og kulturvernmyndighetene varsles.

3.4 Uteområde og trafikkanlegg

Alle uteområder og trafikkanlegg skal utformes etter prinsippet om universell utforming.

3.5 Overvannsbehandling

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltaket. Det skal gjøres rede for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og dreneringsvann ved søknad om byggetillatelse. Det legges en ekstra overvannsledning fra GR1 gjennom Geilan og ut til Idrettsparken for å sikre mot oversvømmelse i området ved ekstra store nedbørsmengder.

§ 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG – SENTRUMSFORMÅL

4.1 Arealbruk

Området skal benyttes til sentrumsformål (forretning, tjenesteyting og bolig, trafikkareal i tillegg til nødvendig grønt (ute-)areal).

4.2 Grad av utnyttning

Samlet grad av utnyttning innenfor hver delfelt SE1 - SE6 skal være minimum 100 % BRA. Areal under terreng skal ikke regnes med i grad av utnyttning. Som areal under terreng regnes areal der himlingen er under gjennomsnittsnivået på terrenget rundt bygningen.

Nye bygninger skal ha minimum 4 boenheter pr daa. I bestemmelsesområdeBs4 og Bs5 er det ikke tillatt med bolig i første etasje. I Bs1 er det ikke tillatt med bolig ut mot gatetun, jfr. § 7.1. I Bs6 gjelder kun utnyttingskravet: minimum 4 boenheter pr. dekar.

4.3 Utforming av bebyggelse og anlegg

4.3.1 Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene / byggelinjene vist i kartet. Innenfor felt SE1 tillates branntrapp oppført over byggegrensen og balkong og terrasser 2 m over byggegrensen. Trapp-heishus kan plasseres over byggegrensen eller i gatetun.

For å få kvartalsstruktur langs Orkdalsveien skal fasaden på nye bygg langs denne veien plasseres i byggelinjen vist i kartet.

4.3.2 Fasade på forretningsbygg langs Orkdalsveien skal ha utstillingsvindu og adkomst direkte fra gatenivå.

4.3.3 Parkeringskjeller kan etableres under areal regulert til sentrumsformål, uavhengig av byggegrensene på plankartet. Det er tillatt med parkeringskjeller under gatetun og gang- og sykkelveier dersom dette ikke kommer i konflikt med regulert formål. I bestemmelsesområde Bs7 kan det etableres parkeringskjeller forutsatt at terrenget over utformes på en slik måte at det danner en naturlig og helhetlig utforming av GR1.

I bestemmelsesområde Bs6 tillates det bakkeparkering jmf. vedtak fattet av Hovedutvalg forvaltning 09.05.2018 sak 35/18. Avkjørsel fastsettes i byggesaken.

4.3.4 For nye bygninger er maksimum gesims/mønehøyde 16 meter og minimum gesims/mønehøyde 9 meter målt vertikalt over gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygningen. Innenfor bestemmelsesområde Bs6 er maksimum gesims/mønehøyde 13 meter og minimum gesims/mønehøyde 5,50 meter. Nødvendige tekniske installasjoner kan ha maksimal høyde på 3,5 meter over gesims og omfatte et areal på 15 % av takflaten.

4.3.5 Bygninger innenfor bestemmelsesområdene Bs2, Bs3, Bs4 og Bs5 skal ha hovedmøneretning parallelt med Orkdalsveien, med unntak av bygninger som vender mot østre del av Tverradkomsten.

4.3.6 Nye bygninger skal, når det gjelder volum, detaljering, materialbruk og farge, utformes på en slik måte at området samlet får et helhetlig preg. Retningslinjer og tilrådninger gitt i kommunens byggeskikkveileder for sentrumsområder (utviklet av Selberg Arkitekter til Orkdal 2040 i 2010) skal legges til grunn for saksbehandling og utbygging. Det skal være utstrakt bruk av tre som materiale i byggeprosjekter.

4.3.7 Ved takterrasse er det tillatt med transparent kantsikring inntil 1,1 meter over gesimshøyde.

4.3.8 Gårdstunet skal bevares, men bygningene kan ombygges for å tilpasses ny bruk. Fasadeuttrykk bevares i samsvar med kommunens byggeskikkveileder. Nødvendige fasadeendringer skal ta hensyn til karakter og formspråk.

For eksisterende gårdstun (våningshus, fjøs, stabbur og deler av hagen) vest for Orkdalsveien utarbeides egen detaljplan jfr. § 12-3 i Plan- og bygningsloven. Detaljplanen skal omfatte felt SE2 og SE3 samt felt Au1. Ved bevaring av Gårdstunet skal området gjennom detaljplanen utvikles til en del

av Orkanger sentrum. Gang og sykkelvei skal inngå i planen. Egen detaljplan er vedtatt 25.01.2017, K-sak 3/17.

4.3.9 Område FI1 er avsatt til lekeplass som skal betjene område SE 5 og 6. Lekeplass skal opparbeides av utbygger i disse områdene før det gis ferdigattest for bygninger i områdene.

4.4 Uteoppholdsareal og lekeplass

Hver boenhet skal ha minimum 25 m2 uteoppholdsareal på eget areal eller del av fellesareal jmfr. krav i kommuneplanens arealdel. Minimum halvparten av arealet skal etableres på terrengnivå og være egnet for lek og opphold. Felles uteareal skal plasseres maksimum 50 meter fra inngangen til boligene. På tomter med etablering av forretning eller tjenesteyting skal minimum 10 % av tomtearealet opparbeides som grøntareal. Grøntarealet kan tillates plassert over bakkeplan dersom det blir vurdert som egnet når det gjelder støy, solforhold, sikkerhet etc.

4.5 Parkering

Kategori	Grunnlag pr	Bil	Sykkel
Bolig	Mindre enn70 m2 BRA	Min 1 i garasje/carport	Min 1
	70 m2 BRA eller større	Min 1,5, derav 1 i garasje/carport	Min 2
Kontor og tjenesteyting	100 m2 BRA	Min 1 – maks 1,5	Min 0,7
Forretning	100 m2 BRA	Min 2 – maks 4	Min 0,7

Maks 35 % av tomtearealet for kjøpesenter og forretning kan nyttes til bakkeparkering (jfr. IKAP). Maks 25 % av tomtearealet for kontor og tjenesteyting kan nyttes til bakkeparkering (jfr. IKAP). I stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal kan de innbetales et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Beløpet fastsettes av formannskapet.

Minimum 5 % av biloppstillingsplassene innenfor hvert felt skal være tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne. Det er ikke tillatt med frittstående garasje innenfor planområdet.

4.6 Renovasjon

Det skal utarbeides renovasjonsteknisk plan for nye byggetiltak. Planen skal godkjennes sammen med byggesøknaden. Det skal fortrinnsvis brukes nedgravde løsninger. Renovasjonsløsning for SE1 kan plasseres i gatetun og ved tilgrensende offentlig fortau.

4.7 Fjernvarme

I nye bygg skal det legges til rette for fjernvarme. Det gis unntak for passivhus.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Samferdselsanlegg

Områder vist som veg, fortau, gatetun, uteoppholdsareal, gang- og sykkelvei, sykkelvei/-felt, annen veggrunn, grøntareal og parkering på plankartet skal opparbeides i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen.

Gatetunet skal utformes slik at blanding av trafikk skjer på fotgjengernes premisser. Gatetun kan utstyres med tre, planter, sandkasser, lekeapparat, bord, benker, alt etter behov. Gatetun skal ikke ha gjennomgangstrafikk. Inn- og utkjøring av gatetun skal skje over kantstein. Kjørebane i gatetun skal markeres med kantstein eller på annen måte som ikke gir høydeforskjell mellom kjørebane og annet areal. Innenfor området er det tillatt å etablere parkeringsplasser for bil i tillegg til nedkjøringsramper til parkeringskjeller. Parkeringsplassene skal være oppmerket.

Innenfor området P1 og P2 skal minimum 5 % av biloppstillingsplassene være tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne.

Eiendommen 5/290 kan ha en -1- atkomst over P2. 5/290 kan ha gangatkomst fra Franslykkja.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Park

Området vist som o_PRK skal være offentlig areal og opparbeides i henhold til detaljplan godkjent av kommunen.

6.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal Ut1 skal benyttes til torgområde og vrimleareal. Uteservering kan godkjennes innenfor angitt område. Området kan beplantes, kan benyttes til intern varetransport og avkjørsel til virksomheter på SE4. Langsgående gateparkering innenfor Ut1 er tillatt. Aktivitet på området skal være på fotgjengernes premisser. I Ut1 er det tillatt å benytte deler av området til uteareal for virksomheter innenfor felt SE4. Bruken må være slik at den ikke hindrer en naturlig gjennomgang og må beplantes og ellers fremstå som en del av den øvrige grønnsstrukturen. Området betjenes av parkering ved P1.

6.3 Annet uteoppholdsareal

Annet uteoppholdsareal Au1 kan benyttes til marked, utendørs skuespill, bondens marked etc.

6.4 Grønnstruktur

Innenfor Gr1 i bestemmelsesområde Bs7 kan det etableres parkeringskjeller forutsatt at terrenget over utformes på en slik måte at det danner en naturlig og helhetlig utforming av GR1.

I G2 tillates det plassert anlegg til renovasjon og ny brannhydrant/-kum.

§ 7 BESTEMMELSE SOMRÅDER

7.1 Bygningstyper Bs1 – Bs5

Innenfor bestemmelsesområdene Bs4 og Bs5 på plankartet er det ikke tillatt med etablering av boliger i første etasje. Innenfor Bs_1 er det ikke tillatt med bolig ut mot gatetun.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

8.1 Rekkefølgekrav

Utbygging kan ikke skje før nødvendig infrastruktur og samfunnstjenester er etablert i samsvar med etterfølgende punkt. Dette gjelder alle tiltak som omfatter nybygg, tilbygg eller bruksendring på mer enn 400 m² BRA.

8.2 Utomhusareal

Utomhusareal innenfor hvert enkelt tiltak skal være ferdig opparbeidet i samsvar med utomhusplan før det gis ferdigattest for bygninger innenfor tiltaket.

8.3 Samferdselsanlegg

Samferdselsanlegg (kjøreveier, gang- og sykkelveier m.m. inklusivt tilhørende grøntareal) skal opparbeides trinnvis samtidig med utbygging av tilgrensende bygninger og anlegg. Samferdselsanleggene skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse på byggetiltakene blir gitt.

Parkering P1 skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for nye bygninger innenfor feltene SE4 og SE6.

Parkering P2 skal være ferdig opparbeidet før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for nye bygninger innenfor feltet SE5.

Parkeringskjeller innenfor det enkelte tiltak skal være opparbeidet før det blir gitt midlertidig brukstillatelse for nye bygninger innenfor tiltaket.

8.4 Fjernvarme

Bygninger skal være tilknyttet fjernvarmeanlegg før det blir gitt midlertidig brukstillatelse. Det gis unntak for passivhus.

8.5 Skolekapasitet

Utbyggingstakt i planområdet skal være i samsvar med kapasitet for barnehage og skole.

§ 9 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

9.1 Vann og avløp

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det følge plan for vann og avløp (VA-plan). VA-planen skal vise planlagt vann- og avløpsnett, samt vise hvordan alt overvann skal håndteres, både takvann, overflatevann og drens vann.

Vann- og avløpsledninger skal utføres i samsvar med VA-plan godkjent av kommunen.

9.2 Anleggsperioden

Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang.

For å oppnå gode miljøforhold i anleggsfasen når det gjelder luftkvalitet og støy skal Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanlegging, T-1520 og T1442/2012, legges til grunn.

9.3 Geotekniske forhold

Rapport fra geoteknisk vurdering og prosjektering skal legges ved søknad om tiltak. Rapporten skal identifisere grunnarbeid som krever geoteknisk kontroll av gjennomføring. Plan for geoteknisk kontroll av kritiske og vanskelige forhold/grunnarbeid skal være utarbeidet før igangsettingstillatelse blir gitt.

9.4 Utbyggingsavtaler

I forbindelse med byggetiltak kan kommunen kreve at det blir inngått utbyggingsavtaler om fordeling av ansvar og kostnader for utbygging av nødvendig infrastruktur.

Vedtekter

Realsameiet Rømmetunet

(org.nr. 823 098 472)

§ 1 Navn

1.1 Sameiets navn er Realsameiet Rømmetunet.

§ 2 Formål og virkemidler

2.1 Formål

Realsameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å eie, drive og vedlikeholde sameiets område med bygninger, fellesarealer, installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.

2.2 Rammer for bruk av eiendommen

Realsameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 3 Realsameiet, sameiets eiendom

3.1 Realsameiets eiendom

Realsameiets eiendom er gnr.5, bnr. 419 i Orkland kommune.

3.2 Hjemmelsforhold

Realsameiet Rømmetunet vil stå som eier og hjemmelshaver til eiendommen frem til alle boligselskap på området Rømme Øvre er ferdigstilt. Rømmetunet AS kan likevel velge å overføre hjemmel til eiendomsretten til sameierne på et tidligere tidspunkt.

3.3. Eierforhold

Sameiet Rømmetunet, Sameiet Rømmetunet 2 og øvrige boligselskap som etableres på utbyggingsområdet Rømme Øvre skal eie sameieparter i henhold til antall enheter i det respektive boligselskapet. Eierforholdene i realsameiet vil utvides til å omfatte nye boligselskap etter hvert som området Rømme Øvre bygges ut.

3.4 Sameieparter

Sameiet Rømmetunet 1: 25 eierseksjoner

Eierandel: 25/44

Sameiet Rømmetunet 2: 19 eierseksjoner

Eierandel: 19/44

3.5 Bruksrettens omfang

Sameieandelene gir rett til bruk av realsameiets eiendom, herunder parkeringsplasser, boder og tekniske rom i parkeringskjeller samt felles uteareal og veier.

3.6 Oversikt over eierforhold og bruksrettigheter

Styret plikter å holde oversikt over eierforholdene og bruksrettighetene til hver rettighetshaver. Når området er ferdig utbygd skal styret utforme et brukskart med fordeling av parkeringsplasser og boder som skal legges ved disse vedtekter.

§ 4 Fysisk bruk av realsameiets eiendom

4.1 Parkering - boligenheter

De som til enhver tid eier seksjoner/andeler i boligselskap på Rømme Øvre har eksklusiv bruksrett til en eller flere parkeringsplasser i parkeringskjeller etter avtale med utbygger

og for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

4.2 Parkering og boder - næringsenheter

Utbygger tildeler parkeringsplasser og boder til næringsseksjonene. Leietakere i næringsseksjoner disponerer parkeringsplasser og boder etter avtale med utbygger/eier. Garasjeanleggets fellesarealer benyttes til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

4.3 Felles regler for parkeringskjeller

Utbygger fordeler parkeringsplasser ved overtakelse. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid har disposisjonsrett til de ulike plassene.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra realsameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på realsameiets eiendom. Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å lagre løsøre i parkeringsanlegget.

Garasjeanlegget har et visst antall parkeringsplasser som er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Disse plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som disponerer parkeringsplass i garasjeanlegget. Både eiere, fastboende medlemmer av eiers husstand og ansatte i næringseiendommer har rett til å få tildelt HC-plass. Det tilligger styret å påse at HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Bytte av parkeringsplasser er midlertidig og skal byttes tilbake når behovet bortfaller eller når boligen skifter eier.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall p-plasser som rettighetshaverne disponerer.

4.4. Boder i parkeringskjeller - boligenheter

De som til enhver tid eier seksjoner/andeler i boligselskap på Rømme Øvre har eksklusiv bruksrett til en eller flere boder i parkeringskjeller. Utbygger fordeler boder ved overtakelse. Styret fører oversikt over hvem som til enhver tid har disposisjonsrett til de ulike boder.

4.5 Tekniske rom i parkeringskjeller

Det enkelte boligselskap har bruksrett og drifts- og vedlikeholdsansvar for sine tekniske rom. Dette omfatter kostnadsdekning av alle forhold som kun angår boligselskapet.

4.6 Utomhusareal

Alle sameiere har lik rett til å utnytte utearealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Alle må fare fint med arealene og ta hensyn til naboene.

§ 5 Rettslige disposisjoner

5.1 Avhendelse, pantsettelse

Sameieandelene kan bare avhendes, pantsettes og for øvrig disponeres over sammen med boligselskapet med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter.

5.2 Parkeringsplasser og boder

Parkeringsplass og bod er fast knyttet til seksjonen/andelen og følger med ved salg. Parkeringsplass og bod kan leies eller lånes ut, men kun til personer i boligselskap som er tilknyttet realsameiet og etter forhåndsgodkjenning fra styret.

5.3 Oppløsning og bruksdeling

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av realsameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6 Betaling av felleskostnader

6.1 Fordeling av felleskostnader

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringskjeller fordeles med likt beløp pr. parkeringsplass. Kostnader knyttet til uteareal fordeles med likt beløp pr. andel/seksjon. Felleskostnader skal betales fra overtakelsesdato av andel eller seksjon. Næringsenheter betaler fra og med leiedato.

Styret fastsetter budsjett og beløp som innbetales minst to ganger per år. Kostnadene faktureres fra realsameiet til de respektive boligselskap, som deretter innkrever beløpet som en felleskostnad. Realsameiet skal ha eget driftsregnskap.

6.2 Hva er felleskostnader

Som felleskostnader anses blant annet:

- Kostnader til forsikring
- Kostnader til heis
- Kostnader til drift og vedlikehold av grøntarealer og veier
- Drift, vedlikehold, renhold parkeringskjeller
- Kostnader til forretningsførsel
- Kostnader til strøm

§ 7 Ordinært sameiermøte

7.1 Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Sameiermøtet holdes når alle boligselskapene på Rømme Øvre har avviklet sine ordinære årsmøter/ generalforsamlinger, likevel senest 30.juni hvert år fra realsameiet settes i ordinær drift. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig minst 8 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

7.2. Representasjon i sameiermøtet

Styreleder i de respektive boligselskap møter i sameiermøtet og representerer selskapets sameieandeler. Stemmegivning kan skje ved fullmakt.

7.3 Protokoll

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

7.4 Stemmerett

Hvert boligselskap tilknyttet realsameiet, jfr. punkt 3.4, har en stemme i sameiermøtet.

7.5 Stemmegivning på sameiermøtet

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når et valg foregår enkeltvis og en kandidat ikke oppnår mer enn halvparten av de avgitte stemmer, skal den velges som har fått flest stemmer (relativt flertall).

7.6 Sameiermøtets vedtak

Sameiermøtets vedtak fattes med alminnelig flertall med følgende unntak, som krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmer:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på realsameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

- vedtak om at enkelte sameiere gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle sameier i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse medlemmer eller andre en urimelig fordel på andre medlemmers bekostning.

§ 8 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal avholdes når styret eller når minst et av boligselskapene kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært sameiermøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager.

§ 9 Realsameiets styre

9.1 Styret

Realsameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og to styremedlemmer. Styret skal bestå av representanter valgt av Rømmetunet AS frem til alle boligselskapene på området Rømme Øvre er ferdigstilt og overlevert eierne. Styret skal samarbeide med alle boligselskap på området Rømme Øvre.

9.2 Styrets oppgaver

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for realsameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser.
- Forvalte området, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere realsameiet utad.
- Fastsette ordensregler for bruken av eiendommen og felles utomhusområder innenfor rammen av sameiets formål.

9.3 Styremøter

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det. Møtene kan avholdes fysisk eller elektronisk. Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

9.4 Styreprotokoll

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal signeres av de frammøtte styremedlemmer.

9.5 Disposisjonsrett

Styret har disposisjonsrett over realsameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon av styrets leder.

9.6 Signaturbestemmelse

Styret representerer realsameiet og forplikter realsameiet med underskrift av to styremedlemmer.

§ 10 Bestemmelser i utbyggingsperioden

- Inntil alle boligselskap på Rømme Øvre som skal eie sameieandeler i realsameiet er ferdigstilt og overlevert sluttbrukerne, innehar utbygger Rømmetunet AS alle nødvendige rettigheter til eiendommen.

- Rømmetunet AS har i utbyggingsperioden rett til å eie, selge, leie ut, fordele, omfordele og på annen måte råde over eiendommen, herunder parkeringsplasser og boder.
- Utbygger peker ut hvem som skal sitte i styret i realsameiet frem til alle boligselskapene på Rømme Øvre er ferdigstilte og overlevert.
- Det første ordinære sameiermøtet skal avholdes når Sameiet Rømmetunet 2 er etablert med styre.
- Alle boligselskap og eiere er forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i samsvar med selger/utbygger sine planer.
- Denne vedtektsbestemmelsen (§ 10) kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra utbygger/selger.

UTKAST

Dette er et foreløpig utkast til vedtekter, utarbeidet i forbindelse med salgsstart av boligprosjektet Rømmetunet bygg E – Sameiet Rømmetunet 4. Disse er kun ment å gi et bilde av de rettigheter og forpliktelser som følger av eierforholdet, og det tas forbehold om senere endringer. Eksempelvis kan det bli endringer i antall seksjoner og organisering av parkering.

Vedtekter for Sameiet Rømmetunet 4

(org. nr. <organisasjonsnummer>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Rømmetunet 4. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra den xx.xx.xx.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 5, bnr. xx i Orkland kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Alle seksjonseiere vil eie en ideell andel i Realsameiet Rømmetunet.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, slik beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette omfatter bl.a. arbeid som endrer bærende konstruksjoner, installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, som montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise, innglassing, mv. Styret har rett til å fjerne ulovlige installasjoner/rette opp utførte arbeider for eiers regning. Alternativt kan styret kreve at seksjonseier sørger for fjerning av ulovlige installasjoner.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse, slik som eksempelvis sol/vindskjerming, fliser etc., skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING

Sameiets parkeringsplasser og boder ligger i egen anleggseiendom, Realsameiet Rømmetunet med gnr. 5 bnr. 419 i Orkland Kommune.

Seksjonseiere vil få rettigheten til sin bod/parkeringsplass ivaretatt ved tinglyst(e) realandel(er) tilknyttet den enkelte matrikkelenhet jfr. 1-2, 3. avsnitt.

Bestemmelser om dette, andre rettigheter og plikter til parkeringskjeller er regulert i egne vedtekter for Realsameiet Rømmetunet.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar,
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(10) For skader som en seksjonseier er ansvarlig for, skal seksjonseierens innboforsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring må benyttes, skal den som har forårsaket skaden betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Sameiet kan ved forsømmelse av vedlikeholdsplikten holdes erstatningsansvarlig for økonomisk tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSESFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kostnader tilknyttet måling og avregning fjernvarme og kontingent til Realsameiet Rømmetunet som fordeles likt pr. seksjon.

Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, jfr. lov om eierseksjoner § 29 første ledd.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret

kan uten forhåndsvarsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med reglene eierseksjonsloven § 23. Tilsvarende gjelder ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

(2) Styret skal utarbeide og oppbevare dokumentasjon som årsmøte- og styreprotokoller på en trygg og forsvarlig måte og innenfor de til enhver tid gjeldende personvernregler.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

8-8 Styrets kommunikasjon med seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende skal gis til seksjonseierne, men må sørge for at all kommunikasjon skjer på en tryggende og hensiktsmessig måte. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer

(3) Årsregnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

TOBB

Trygg, solid og offensiv

TOBB er Midt-Norges største boligbyggelag. Vi har bygget og forvaltet boliger for våre medlemmer helt siden 1945. Med vår lange erfaring og solide kompetanse gir vi deg den tryggheten du trenger i hverdagen og i hjemmet ditt gjennom smart forvaltning, nyttige tjenester og personlig rådgivning. Vi har i dag omtrent 70 000 medlemmer! Disse har forkjøpsrett på omtrent 13 000 boliger i Midt-Norge, og på til sammen rundt 90 000 boliger i hele landet gjennom Storby-samarbeidet. Vi bistår omtrent 970 boligselskap med både økonomisk, teknisk og juridisk forvaltning.

TOBB i tall:

- 70 000 medlemmer
- Forkjøpsrett på ca 13 000 boliger i Midt-Norge, og 90 000 boliger i hele landet via Storby-samarbeidet
- Leie-Før-Eie og tilgang på mange utleieboliger i hele landet
- Over 50 medlemsfordeler i alt fra kultur til tannlege
- 970 boligselskap til forvaltning
- 36000 forvaltede enheter

Se også tobb.no

Kjøpsprosessen



Hvordan går jeg frem for å kjøpe boligen?

Ved å kjøpe nybygg slipper du budrunde! Her er det faste priser og «førstemann til mølla» som gjelder. Dersom du finner en bolig av interesse, kan du uforpliktende reservere boligen gjennom våre meglere i 24 timer.



Når må jeg betale for boligen?

Her er det ingen forskuddsbetaling. Oppgjøret overføres noen dager før du skal flytte inn. Her er det heller ingen prisregulering for de som har kjøpt. Prisen som er oppgitt ved aksept av bud (bindende kjøpsbekreftelse) er derfor det samme som man må betale når man overtar eiendommen. Eventuell risiko for prisstigning i byggekostnader hviler på utbygger.



Hvordan er prosessen etter jeg har kjøpt?

Det første som skjer etter at man har kjøpt er kontraktsmøte med megler. Deretter får man tilbud om tilvalgsmøte med utbygger dersom det fortsatt er mulig å gjøre tilvalg. Tilvalgsmøte kan være en god stund etter kontraktsmøtet dersom bygging ikke er vedtatt enda. Ca. én måned før man skal flytte inn får man sammen med utbygger komme inn i boligen for en ferdigbefaring.

På en slik befaring går man over leiligheten sammen med en takstmann for å avdekke eventuelle feil som må rettes før overtakelse. Endelig dato og klokkeslett for overtakelsen varsles senest 4 uker før. Et år etter at boligen er ferdigstilt gjennomføres det en 1-årsbefaring. Du har i tillegg fem års reklamasjonsrett.



Hvordan går man frem for å gjøre tilvalg?

Når du kjøper nytt og kommer tidlig inn i prosessen, har du en unik mulighet til å skape ditt eget særpreg. Etter kjøpet vil utbygger kalle deg inn til et tilvalgsmøte, der du blant annet kan velge mellom ulike typer parkett, kjøkkeninnredning, hvitevarer, fliser på bad, baderomsinnredning etc. Dette fra et utvalg fra gitt leverandør. Husk å spørre megler om tilvalgsfrist, og om det fortsatt er mulig å gjøre endringer dersom byggeprosessen er i gang. NB! De fleste tilvalg har en kostnadskonsekvens.



Hvilke garantier har jeg om jeg kjøper nytt?

Hvis du har kjøpt en bolig som er under oppføring, gjelder Bustadoppføringsloven. Denne loven inneholder en garanti som beskytter kjøpere av nyoppførte boliger. Garantien varer i 5 år og ivaretar kjøpernes interesser i forhold til entreprenøren/utbygger. Du som kjøper er dermed beskyttet mot urimelige avtalevilkår, mangler og byggefeil.

Skal du kjøpe bolig eller flytte lånet ditt?

Nyhet! Grønne boliglån fra **1,85 %** rente

Det skal lønne seg å ta bevisste miljøvalg

Om din bolig oppfyller kravene til passivhusstandard, lavenergibolig eller beste energimerking kan du søke om grønt boliglån. Ta grønne valg og få gode rentebetingelser.

Les mer på smn.no

Bindende bekreftelse på kjøp for Rømmetunet Leil. nr. _____

Kjøpesum iht. prisliste kr. _____ + omkostninger iht. prisliste

Eventuelle forbehold _____

Ønsker å kjøpe ekstra p-plass ☐ Ja ☐ Nei

FINANSIERINGSPLAN:

Lån i _____ v/ _____

Tlf _____ E-post _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

For å kunne benytte dine personopplysninger til annet formål enn å kjøpe denne boligen, er vi avhengig av ditt samtykke;

Jeg ønsker å bli kontaktet på telefon for å få en uforpliktende verdivurdering av eksisterende bolig ☐ Ja ☐ Nei

Jeg ønsker å bli kontaktet av SpareBank 1, og samtykker til at mine personopplysninger deles med SpareBank 1 ☐ Ja ☐ Nei

Undertegnede gir med dette bindende bekreftelse på kjøp av ovennevnte eiendom. Undertegnede har gjort seg kjent med komplett salgsinformasjon, og Bindende kjøpsbekreftelse er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Kjøper er innforstått med at kopi av legitimasjon og finansieringsbekreftelse for hele kjøpesummen skal forelegges megler sammen med nærværende bindende bekreftelse på kjøp. Bindende bekreftelse på kjøp kan ikke trekkes tilbake etter at dette er gjort kjent for megler på vegne av selger. Bindende avtale er regulert iht. Lov om avtaler av 31. mai 1918.

Kjøper(e):

Navn _____

Navn _____

Personnr. _____

Personnr. _____

Tlf. _____

Tlf. _____

E-post: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Poststadr.: _____

Poststadr.: _____

Dato / sted: _____

Dato / sted: _____

Underskrift: _____

Underskrift: _____

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Ta kontakt med megler



Nermin Lizde
Eiendomsmegler
959 63 077
nermin.lizde@em1.no



Jørgen Rostad
Avdelingsleder
928 06 483
jorgen.rostad@em1.no